EC.H
D121z

Zur Frage der Bodenentschuldung.

Gutachten

dem 27. deutschen Juristentage

erstattet

von

Dr. Dade,
Privatdozent.

1904

88078
2/6/08

Gutachten des Herrn Privatdozenten Dr. Dade

über die Frage:

Empfiehlt es sich, gesetzliche Vorschriften zwecks Befreiung des Grund und Bodens von den darauf haftenden Lasten und Schulden zu treffen und eine Verschuldungsgrenze festzusetzen?[1])

Einleitung.

Will man die rechtliche Beschränkung einer bisher freien Willensbetätigung des Menschen rechtfertigen, so muß man entweder nachweisen, daß die Freiheit schon zu so schweren Mißständen geführt hat, daß ihre Einschränkung im Interesse der öffentlichen Wohlfahrt geboten erscheint, oder daß der schrankenlose Wille des Einzelnen mit der größten Wahrscheinlichkeit die gedeihliche Entwickelung eines im staatlichen Verbande vereinigten Volkes in so hohem Grade gefährden wird, daß dem nur durch einen rechtzeitigen gesetzlichen Eingriff vorgebeugt werden kann. Erst nach der Bejahung dieser zweifachen Bedürfnisfrage würde es sich verlohnen, die Lösung des Problems nach seiner juristischen Seite in Angriff zu nehmen und zu erwägen, ob eine rechtliche Form der Willensbeschränkung gefunden werden kann, welche die Wunden heilt oder ihnen vorbeugt, ohne gleichzeitig an einer anderen Stelle des staatlich-sozialen Körpers neue, ebenso große oder vielleicht noch größere Wunden zu schlagen.

[1]) Zu dem nachstehenden Gutachten wurde der Verfasser am 11. März d. J. aufgefordert mit dem Ersuchen um Ablieferung der Arbeit am 1. Juni d. J. Leider stand dem Verfasser selbst diese kurz bemessene Frist infolge anderweitiger Verpflichtungen nur teilweise zur Verfügung, weshalb er um gütige Nachsicht des Lesers bittet, umsomehr als die Arbeit den ersten Versuch einer Darstellung der Verschuldungs- und Kreditverhältnisse der deutschen Landwirtschaft bildet. Das Gutachten beschränkt sich auf die Darlegung für den landwirtschaftlichen Grund und Boden.

Würde die Untersuchung zu dem Ergebnis gelangen, daß es fraglich ist, ob die chirurgische Behandlung den gewünschten Erfolg hat, so bliebe nur noch übrig, zur Heilung oder Vorbeugung der Krankheit an die Einsicht und Selbstbeherrschung der einzelnen Menschen und an ihre freiwillige Unterwerfung unter die von ihnen selbst geschaffenen gemeinwirtschaftlichen Organe zu appellieren.

Auch die vorliegende Frage der gesetzlichen Verschuldungsbeschränkung wird wohl am besten nach diesen Gesichtspunkten zu beantworten sein, obschon in der Mehrzahl der zahlreichen Abhandlungen über diesen Gegenstand der erste Punkt, die Bedürfnisfrage, bei der schwierigen Beschaffung und Unvollständigkeit des Materials, nur äußerst dürftig erörtert und oft ohne zwingenden Grund bejaht worden ist.

Wir kommen also zunächst zur

Bedürfnisfrage.

Die Kardinalfrage ist hier, wie hoch ist der ländliche Grund und Boden in Deutschland mit Hypothekenschulden belastet? Nicht nur nach der absoluten Höhe der Verschuldung, sondern was das entscheidende ist, nach dem Wert der für die Schulden haftenden Immobilien, Boden und Gebäude. Für Preußen wissen wir hierüber das Folgende:

Auf allgemeine Verfügung des Finanzministers vom 7. November 1882 ist 1883 eine Statistik der hypothekarischen Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in 42 Amtsgerichtsbezirken nach der Höhe des Betrages und nach ihrem Verhältnis zum Grundsteuerreinertrage hergestellt[1]). Ausgeschlossen hiervon blieben die städtischen Gemeindebezirke, sowie diejenigen Gemeinde- und selbständigen Gutsbezirke des platten Landes, in welchen städtisches Wesen vorherrscht, oder sonst die Grundstücke durch andere Beziehungen als den Betrieb der Landwirtschaft bedingt werden, insbesondere Bade-, Kur-, Vergnügungs-, Fabrikorte, vorstädtische Ortschaften und dergl. mehr. Von der Schuldenermittelung blieben weiter ausgeschlossen die Besitzungen derjenigen Personen, welche grundsteuerpflichtige Liegenschaften überhaupt nicht haben, und die Besitzungen, die zu Fabriken, Bergwerken und anderen nicht in Verbindung mit der Landschaft betriebenen Anlagen gehören.

Diese Ermittelung ist 1896 für dieselben Amtsgerichtsbezirke wiederholt und außerdem auf 14 neue Amtsgerichtsbezirke ausgedehnt worden. In

[1]) Die Ergebnisse der Erhebungen von 1883 befinden sich in den Landwirtschaftlichen Jahrbüchern. Bd. XIII. Suppl. I und sind bearbeitet von Meitzen, die Ergebnisse der Erhebungen von 1896 sind veröffentlicht in der Zeitschrift des Kgl. Preuß. Statist. Bureaus 1898. I u. II. S. 93. bearbeitet von Evert.

der statistischen Aufarbeitung von 1896 ist ferner neben dem Grundsteuerreinertrag noch der Schätzungswert der Ergänzungssteuer als Maßstab der Verschuldung benutzt worden.

Bei der Aufstellung der Statistik sind folgende Besitzgruppen unterschieden:

I. Fideikommiß- und Stiftungsgüter, die Verschuldungsbeschränkungen unterliegen und deshalb aus dieser Erörterung ganz ausscheiden können.

II. Besitzungen mit 143,50 M. und mehr jährlicher Prinzipalgrundsteuer (rund 500 Tlr. und mehr Grundsteuerreinertrag), welche die eigentlichen im freien Verkehr befindlichen Güter, den Großgrundbesitz mit freier Verschuldbarkeit und einen Teil des großbäuerlichen Besitzes umfassen.

III. Besitzungen mit 28,70—143,50 M. jährlicher Prinzipalgrundsteuer (von 100—500 Tlr. Grundsteuerreinertrag), welche den mittelbäuerlichen Besitz und einen Teil des groß- und kleinbäuerlichen Besitzes bilden.

IV. Besitzungen mit 8,60—28,70 M. jährlicher Prinzipalgrundsteuer (von 30—100 Tlr. Grundsteuerreinertrag), welche den kleinbäuerlichen Besitz umschließen, und

V. Besitzungen mit weniger als 8,60 M. jährlicher Prinzipalgrnndsteuer (unter 30 Tlr. Grundsteuerreinertrag), welche den kleinsten, sogenannten Parzellenbesitz bilden.

Den schwierigsten Punkt in jeder Verschuldungsstatistik bildet die Herstellung des Wertmaßstabes. Der Verkehrswert bildet den Preis für landwirtschaftliche Grundstücke im freien Handel nach Angebot und Nachfrage, ihm steht gegenüber der wirkliche Ertragswert des Grundstückes, der auf sorgfältigen Ermittelungen der Einnahmen und Ausgaben des landwirtlichen Betriebes unter Berücksichtigung von Boden, Lage, Absatzverhältnissen u. s. w. beruht. Der Ertragswert kann gleich dem Verkehrswert, er kann aber auch größer oder kleiner als derselbe sein. Er wird kleiner sein, wenn die Nachfrage nach Grundbesitz das Angebot übersteigt, wie dies beim Parzellenbesitz meistens der Fall ist. Aber auch beim Mittel- und Großbesitz bleibt der Ertragswert vielfach hinter dem Verkehrswert oder dem Ankaufswert zurück, was für den Käufer verhängnisvolle Folgen hat. Der Ertragswert kann den Verkehrswert übersteigen, wenn es sich um hochverschuldete Grundstücke handelt, die zur Zwangsversteigerung kommen oder sonstwie verschleudert werden.

Nun entsteht die Frage, an welchem Wertmaßstabe soll die ermittelte hypothekarische Verschuldung gemessen werden, an dem Ertragswert oder an

dem Verkehrswert. Die Verschuldung nach dem Verkehrswert spiegelt mehr die persönliche Lage des Grundbesitzers, die nach dem Ertragswert mehr die objektive Lage des Grundstücks wieder. Zur richtigen Beurteilung der Verschuldungszahlen müßte man also beide Wertmaßstäbe haben, aber beide sind sehr schwer und mangelhaft zu gewinnen.

Eine allgemeine Ermittelung des Ertragswertes liegt für Preußen seit der Grundsteuer-Veranlagung in den sechziger Jahren vor. Damals wurde für jedes ertragsfähige Grundstück im Staate der Schätznngswert nach dem Reinertrage, dem sogenannten Grundsteuerreinertrage, festgestellt. Als Reinertrag sollte nach dem Gesetz vom 21. Mai 1861 betr. die anderweitige Regelung der Grundsteuer der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrage verbleibende Überschuß angesehen werden, welcher von den nutzbaren Liegenschaften nachhaltig erzielt werden kann. Der Reinertrag sollte nur die eigentliche Bodenrente erfassen. Die Grundsteuer-Veranlagung hat den Reinertrag ermittelt, der unter normalen Bedingungen des Betriebes beim mittleren Stande der Wirtschaftsgröße, des Inventars, des Kapitals und der Intelligenz verwertet werden darf. Die Schätzung war deshalb nicht auf den absoluten, sondern auf den relativen Wert der Grundstücke gerichtet. Will man die hypothekarische Verschuldung des Grundbesitzes in Preußen mit diesem Grundsteuerreinertrag vergleichen, so ist zu beachten, daß dieser Grundsteuerreinertrag vor etwa 30—40 Jahren ermittelt ist und deshalb mehr oder weniger nach oben oder unten von der gegenwärtigen Bodenrente der einzelnen Besitzungen abweichen wird. Doch darf man wohl annehmen, daß sich diese Abweichungen der einzelnen Grundstücke in der Zusammenfassung großer Bezirke bis zu einem gewissen Grade ausgleichen werden.

Sowohl für den gesamten Grundbesitz als für die einzelnen Besitzklassen ist nun in den Erhebungsbezirken die hypothekarische Verschuldung ermittelt nnd berechnet worden, wieviel Schulden auf 1 M. Grundsteuerreinertrag entfallen oder, was dasselbe ist, das Wievielfache des Grundsteuerreinertrages die Verschuldung erreicht hat. Um mit Hilfe des Grundsteuerreinertrages den Verkehrswert der Besitzungen zu gewinnen, sind 1883 Kaufpreise für selbständige landwirtschaftliche Besitzungen aus den Jahren 1871 bis 1881 ermittelt und auf Grund derselben ist berechnet worden, das Wievielfache des Grundsteuerreinertrages der erkauften Grundstücke der damalige Kaufpreis betrug. Es fand sich, daß man den Grundsteuerreinertrag der sämtlichen 21 570 Grundstücke, deren Kaufpreise ermittelt wurden, im Durchschnitt mit 63,3 multiplizieren mußte, um den Verkehrswert der Grundstücke (Boden und Gebäude) zu gewinnen, oder der Kaufpreis für je 1 M. Grundsteuerreinertrag betrug im Durchschnitt für alle ermittelten Besitzungen 63,3 M.

Nimmt man an, daß dieses Verhältnis zwischen Grundsteuerreinertrag und Verkehrswert für größere Bezirke im Durchschnitt auch für die zweite Erhebung von 1896 bestand, so hätte man für die Höhe der Verschuldung einen Maßstab gewonnen. Die Sicherheit dieses Maßstabes nimmt aber ab, je kleiner und unselbständiger der Besitz wird, da bei den kleinen Besitzungen der Gebäudewert weit mehr als der Wert des Grund und Bodens, oft das Vielfache desselben beträgt und die Grundsteuer-Veranlung sich nicht auf die Häuser, Haus- und Hofräume und die Gärten unter einem Morgen bezogen hat. Bei größeren Besitzungen stehen die Gehöfte und die Gärten in einem gewissen notwendigen Verhältnis zum Wirtschaftsbetrieb, während die Gebäude beim Kleinbesitz oft ohne jede Beziehung zum Grundbesitz stehen. So ist bei der Erhebung von 1883 festgestellt[1]), daß bei den Gütern mit 1500 M. mehr und Grundsteuerreinertrag die Gebäudeversicherungssumme nur das 14,2fache des Grundsteuerreinertrages beträgt, bei den mittelbäuerlichen Besitzungen von 300 bis 1500 M. Grundsteuerreinertrag das 15,9fache, dagegen stieg bei den kleinbäuerlichen Besitzungen von 90—300 M. Grundsteuerreinertrag die Versicherungssumme auf das 25,3fache des Grundsteuerreinertrages und bei den Parzellenbesitzungen unter 90 M. Grundsteuerreinertrag sogar auf das 71,8fache des Grundsteuerreinertrages. Auch hängt hiermit zusammen, daß bei kleinem Besitz die Sicherheit der Hypotheken ausschließlich in dem Wert der Gebäude liegt, und daß der Gläubiger die Sicherheit der Hypothek solcher Grundstücke nur nach dem Brandkassenwert der Gebäude beurteilt. Es wäre deshalb zweckmäßiger gewesen, den Kapitalwert des Grundbesitzes nach dem Vielfachen des Grundsteuerreinertrages gesondert für den Klein-, Mittel- und Großbesitz festzustellen.

Im allgemeinen wird man sagen dürfen, daß eine Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes bis zum ersten Drittel des Verkehrswertes noch als eine mäßige oder unbedenkliche angesehen werden darf, diese Verschuldung würde also etwa bis zum 20fachen des Grundsteuerreinertrages betragen. Die Verschuldung im zweiten Drittel oder vom 20- bis 40fachen des Grundsteuerreinertrages ist schon als eine erhebliche und bedenkliche anzunehmen, und die im letzten Drittel, vom 40- bis 60fachen des Grundsteuerreinertrages muß als eine hohe und gefährliche betrachtet werden. Man kann aber auch kürzer sagen, daß die Verschuldung bis zum halben Verkehrswert oder bis zum 30fachen des Grundsteuerreinertrages den Besitz noch nicht gefährdet, daß aber die Verschuldung über den halben Ertragswert oder über das 30fache des Grundsteuerreinertrages den Besitz leicht in eine verhängnis-

[1]) a. a. O. S. 70.

volle Lage bringen kann. Für den Parzellenbesitz würde diese gefahrliche Lage vielleicht erst bei einer Verschuldung mit dem 60fachen des Grundsteuerreinertrages erreicht sein.

Es hätte nahe liegen können, bei der zweiten Erhebung im Jahre 1896 eine Korrektur dadurch zu bewirken, daß der Finanzminister auch aus den Jahren 1884—1895 die Grundstückspreise hatte ermitteln lassen, um festzustellen, ob der Verkehrswert des Grundbesitzes noch dasselbe Vielfache des Grundsteuerreinertrages wie in der Periode 1871—1881 betrage. Dies ist nicht geschehen, man hat vielmehr gänzlich von einer neuer Kapitalisierung des Grundsteuerreinertrages Abstand genommen und zur Ermittlung des gegenwärtigen Verkehrswertes die Schätzungsbogen der Ergänzungssteuer-Veranlagung aus der Einschätzung des Jahres 1896/97 benutzt.

Nach dem Ergänzungssteuergesetz vom 14. Juli 1893 gelten als steuerbares Vermögen in der Land- und Forstwirtschaft Grundstücke (Liegenschaften und Gebäude) nebst allem Zubehör; ferner das dem Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, einschließlich der Viehzucht, des Wein-, Obst- und Gartenbaues dienende Anlage- und Betriebskapital und endlich sonstige Kapitalvermögen. Das steuerpflichtige Anlage- und Betriebskapital umfaßt die sämtlichen dem landwirtschaftlichen Betriebe gewidmeten Gegenstände und Rechte, welche einen in Geld schätzbaren Wert haben. Der Schätzungswert der Grundstücke für die Ergänzungssteuer enthält also nicht nur das unbewegliche Inventar, Boden und Gebäude, sondern auch das bewegliche Inventar, wie Maschinen, Geräte und alle umlaufenden Betriebsmittel, während die aus den Jahren 1871—1881 ermittelten Grundstückspreise nur den Wert von Boden und Gebäude darstellen. Schon aus diesem Grunde müßte die Bemessung der Verschuldung nach dem Schätzungswerte der Ergänzungssteuer-Veranlagung abweichen von der Bemessung nach dem aus den Jahren 1871—81 ermittelten Verkehrswerte. Um diese Abweichung beurteilen zu können, ist auch der Schätzungswert mit dem Grundsteuerreinertrage der geschätzten Grundstücke verglichen, wobei sich herausstellte, daß auf 1 Mk. Grundsteuerreinertrag durchschnittlich 73,20 Mk des Schätzungswertes entfielen, während die Kaufpreise aus den Jahren 1871—1881, die nicht den Wert des beweglichen Inventars einschlossen, den 63,3fachen Betrag des Grundsteuerreinertrages ergeben hatten. Wenn der Wert des geschätzten ländlichen Grundbesitzes 1896/97 derselbe gewesen wäre wie 1871 bis 1881, so würde hiernach das bewegliche Inventar durchschnittlich 13,52 Prozent des Grund- und Gebäudekapitals betragen. Es wird schwierig sein, den durchschnittlichen Prozentsatz des stehenden und umlaufenden Betriebskapitals vom Grund- und Gebäudekapital zu ermitteln. Das Betriebskapital schwankt je nach Bodenwert und Intensität des Betriebes im allgemeinen

zwischen 10—40 Prozent des Grund- und Gebäudekapitals und darf vielleicht im Durchschnitt auf etwa 25 Prozent des Grund- und Gebäudekapitals angenommen werden. Wenn dies zutrifft, so würde die obige Schätzung nach der Ergänzungssteuer-Veranlagung im Jahre 1896/97 einen geringeren Wert des Grund und Bodens anzeigen als im Durchschnitt der Jahre 1871—1881. Jedenfalls gestattet die obige Schätzung nicht den Schluß auf eine Werterhöhung des Grund und Bodens seit der Periode 1871—1881. Allerdings muß hierbei vorausgesetzt werden, daß die Schätzung der Ergänzungssteuer-Veranlagung auch den wirklichen Wert des Grundbesitzes trifft, was in vielen Fällen wohl zweifelhaft sein mag. Erst nach der amtlichen Publikation der Ergebnisse der Verschuldungserhebung hat eine neue Ermittlung der Kaufpreise für die Jahre 1884—1893 stattgefunden,[1]) welche einen durchschnittlichen Kaufpreis von 933 Mk. für den Hektar und das 74,3fache des Grundsteuerreinertrages ergab, während der Kaufpreis für 1871—1881 766 Mk. für den Hektar und zu dem 63,3fachen des Grundsteuerreinertrages und der Schätzungswert nach der Ergänzungssteuer-Veranlagung für 1896/1897 zu 1051 M. pro ha einschließlich des Inventars ermittelt wurde. Wenn hiernach auch scheinbar eine Erhöhung des Bodenwertes eingetreten ist, so ist zu beachten, daß sich die Ermittlung der Kaufpreise für 1884—1893 auf 105 402 Besitzungen erstreckt hat, die von 1871—1881 dagegen nur auf 21 570, so daß die Werterhöhung wahrscheinlich infolge des Einschlusses kleinerer Besitzungen, die einen relativ höheren Wert pro Hektar als die großen haben, zu stande gekommen ist.

Bei der Bemessung der Verschuldung nach dem Schätzungswert ist ferner zu beachten, daß nicht für alle Besitzungen, deren Verschuldung 1896 ermittelt wurde, Schätzungsbogen der Ergänzungssteuer-Veranlagung vorgelegen haben; von den ermittelten 126 808 Besitzungen konnten nur 44 132 benutzt werden.

Trotz aller dieser Bedenken gegen einen Vergleich der beiden Maßstäbe der Verschuldung bildet der Maßstab nach dem Schätzungswert doch eine gewisse Kontrolle für die Richtigkeit des Maßstabes nach dem Grundsteuerreinertrage, da der Schätzungswert den gegenwärtigen Wert des Grundbesitzes darstellt.

Für die Beurteilung der Ergebnisse dieser Statistik kommt zunächst in Betracht, daß sie sich auf räumlich sehr beschränkte Gebietsteile bezieht. Bei der Erhebung von 1883 waren nur 5,81 Prozent von der Gesamtfläche des preußischen Staatsgebietes und 5,95 Prozent vom Gesamtgrundsteuerreinertrage, 1896: 6,21 Prozent bezw. 6,42 Prozent einbezogen. Wenn deshalb

[1]) Veröffentlicht bei Meitzen, Boden des preußischen Staates VI, S. 469.

auch die Verallgemeinerung der Verschuldungsverhältnisse der 56 Amtsgerichtsbezirke für das übrige Gebiet des Staats nur unter Vorbehalt gerechtfertigt erscheint, so bieten doch die Ergebnisse wertvolle Fingerzeige für die Verschuldungsfrage.

Die Bedeutung der beiden Erhebungen 1883 und 1896 scheint weniger in den absoluten Zahlen als in der Klarlegung der Bewegung der Verschuldung in den einzelnen Besitzgruppen zu liegen.

Soweit die Erhebungen von 1883 und 1896 für 42 Amtsgerichtsbezirke vergleichbare Ergebnisse geliefert haben, gewinnt man aus ihnen folgendes Gesamtbild über die Bewegung der Hypothekarverschuldung:

Besitzgruppen Gr. = Grundsteuerreinertrag	Zahl der ermittelten Besitzungen		Grundbuchschulden			Auf 1 M Grundsteuerreinertrag entfallen Grundbuchschulden	
	1883	1896	1883 Mill. M.	1896 Mill. M.	Zunahme Mill. M.	1883	1896
I. Fideikommißgüter . . .	565	341	11,40	14,10	2,70	6,77	7,04
II. Besitzungen v. 1500 M. u. mehr Gr.	1 769	1 708	221,20	241,20	20,00	28,13	33,39
III. Besitzungen v. 300—1500 M. Gr.	7 062	6 654	79,14	102,52	23,38	18,02	24,81
IV. Bes. v. 90—300 M. Gr.	11 791	11 705	39,32	56,67	17,35	18,72	29,03
V. Bes. unter 90 M. Gr. . .	?	57 505	56,21	70,67	14,46	46,06	55,17
Summe	?	77 913	407,27	485,16	77,89	23,59	29,24

Hiernach hat die zweite Erhebung von 1896 in Verbindung mit der ersten von 1883 zweifellos die bisher vermutete, aber nicht exakt nachgewiesene Tatsache ans Licht gefördert, daß die Real-Verschuldung des mittel- und kleinbäuerlichen Besitzes in den 13 Jahren von 1883—1896 stärker zugenommen hat, als die des Großgrundbesitzes, und daß die Real-Verschuldung des mittel- und kleinbäuerlichen Besitzes 1896 fast dieselbe Höhe erreicht zu haben erscheint, welche der Großgrundbesitz bereits 1883 inne hatte. Daß der Großgrundbesitz in den 13 Jahren von 1883—1896 nicht noch stärker zugenommen hat als die Verschuldung nach dem Grundsteuerreinertrage ergibt, mag wohl darin begründet sein, daß der östliche Großgrundbesitz zum großen Teil bereits 1883 so hoch mit Realschulden belastet war, daß eine weitere Beleihung mit größeren Schwierigkeiten der Grundkredit-Institute oder anderer Gläubiger verknüpft war.

Diese relative Bedeutung der beiden Erhebungen ist indes nur hinsichtlich der durchschnittlichen Verschuldung des Grundbesitzes erkennbar,

da bei der ersten Erhebung leider nicht die Zahl der schuldenfreien, der mäßig und hochverschuldeten Grundstücke jeder Besitzgruppe ermittelt ist. Wäre dies geschehen, so hätte die zweite Erhebung wohl noch zu wertvolleren Ergebnissen geführt.

1896 waren frei von Grundbuchschulden bei den 2289 ermittelten Gütern 16 Prozent, bei den 10 058 mittelbäuerlichen Besitzungen 30 Prozent, bei den 17 847 kleinbäuerlichen Besitzungen 33 Prozent und bei den 96 253 Parzellen-Besitzungen 50 Prozent, sodaß von der Gesamtzahl der ermittelten 126 868 Besitzungen 46 Prozent frei von Grundbuchschulden waren. Allerdings kommt hier in Frage, ob die Nichtberücksichtigung der Personalschulden die Verschuldung des mittleren und kleinen Besitzes nicht in etwas zu günstigem Lichte erscheinen läßt.

Am höchsten war der Prozentsatz der schuldenfreien Besitzungen in den ermittelten Amtsgerichtsbezirken der Provinzen Rheinland und Hannover. Die Gegensätze seien noch durch folgende Tatsachen gekennzeichnet. Während in der Provinz Posen von den 136 Gütern kein einziges frei von Grundbuchschulden war, waren von den ermittelten 198 Gütern der Provinz Hannover nicht weniger als 81 oder 41 Prozent frei von Grundbuchschulden.

Während 1896 in den Provinzen Posen und Ostpreußen von den ermittelten mittelbäuerlichen Besitzungen nur 8 Prozent frei von Grundbuchschulden waren, betrug der Prozentsatz solcher schuldenfreien Besitzungen im Rheinland 55, in Hannover 41, in Sachsen 37 und in Brandenburg 29.

Während 1896 in den Provinzen Posen, Ostpreußen und Schlesien von den ermittelten kleinbäuerlichen Besitzungen nur 12 Prozent frei von Grundbuchschulden waren, stieg der Prozentsatz in Rheinland auf 58, in Hannover auf 41, in Sachsen auf 34, in Schleswig-Holstein auf 26, in Brandenburg auf 27 und in Westpreußen auf 24.

Die 42 Amtsgerichtsbezirke, deren Verschuldung sowohl 1883 als 1896 ermittelt ist, waren 1883 durchschnittlich mit 288 Mk. pro ha, 1896 durchschnittlich mit 343 Mk. pro ha des ländlichen Grundbesitzes verschuldet, die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in den 56 Amtsgerichtsbezirken betrug 1896 durchschnittlich 359 Mk. pro ha. Die in den Jahren 1871—81 amtlich ermittelten Kaufpreise betrugen durchschnittlich 766 Mk. pro ha.

Die durchschnittliche Real-Verschuldung des ermittelten Grundbesitzes in den 42 Amtsgerichtsbezirken betrug 1883 das 23,59 fache des Grundsteuerreinertrages oder ca. 37,27 Prozent des Verkehrswertes, 1896 das 29,24 fache des Grundsteuerreinertrages oder ca. 46,19 Prozent des Verkehrswertes, wenn man den 63,3 fachen Betrag des Grundsteuerreinertrages noch als den Kapitalwert des Grundbesitzes für 1896 ansehen darf.

Hinsichtlich der Verschuldung der einzelnen Besitzgruppen war die Verschuldung der Güter in den Erhebungsbezirken 1896 um 18 Prozent höher als 1883, die Verschuldung des mittelbäuerlichen Besitzes dagegen betrug 1896 36 Prozent mehr als 1883 und die Verschuldung des kleinbäuerlichen Besitzes nahm von 1883 bis 1896 um 55 Prozent zu, während die Verschuldung des Parzellenbesitzes in den 13 Jahren um 20 Prozent stieg.

Nimmt man an, daß der nach den Grundstückspreisen aus den Jahren 1871 bis 1881 ermittelte Verkehrswert zu dem 63,3 fachen Grundsteuerreinertrag für den Groß- und Mittelbesitz und im großen und ganzen für die Gegenwart noch zutrifft, so betrug die durchschnittliche Real-Verschuldung des Großgrundbesitzes in den Erhebungsbezirken 1883 44 Prozent des Verkehrswertes, 1896 53 Prozent desselben; der mittelbäuerliche Besitz war 1883 durchschnittlich mit 28 Prozent seines Verkehrswertes hypothekarisch verschuldet, 1896 mit 39 Prozent desselben; der kleinbäuerliche Besitz war 1883 durchschnittlich mit 30 Prozent seines Verkehrswertes hypothekarisch belastet, 1896 mit 46 Prozent desselben.

Es ist in dem vorliegenden Material der Erhebung von 1896 die durchschnittliche Verschuldung nach dem Schätzungswerte der Ergänzungssteuer-Veranlagung von 1896/97 nicht berechnet worden, sodaß die Richtigkeit des obigen Verkehrswertes aus den Jahren 1871 bis 1881 für die Gegenwart nicht an dem Schätzungswert geprüft werden kann.

Über 40 Prozent des Schätzungswertes, dem etwa über 50 Prozent des Verkehrswertes (ohne das bewegliche Inventar) entspricht, waren 1896 hypothekarisch verschuldet: 63 Prozent aller geschätzten Güter, 32 Prozent der geschätzten mittelbäuerlichen Besitzungen, 28 Prozent der geschätzten kleinbäuerlichen Besitzungen und 33 Prozent der geschätzten Parzellenbesitzungen.

Über 60 Prozent des Schätzungswertes, dem etwa über 70 Prozent des Verkehrswertes (ohne das bewegliche Inventar) entspricht, waren 1896 hypothekarisch verschuldet: 42,91 Prozent aller geschätzten Güter, je 12 Prozent der geschätzten mittelbäuerlichen und kleinbäuerlichen Besitzungen und 15 Prozent der geschätzten Parzellenbesitzungen, oder mit anderen Worten: 1896 war in den Erhebungsbezirken durchschnittlich fast jedes zweite Gut, jeder achte bäuerliche Besitz und jeder siebente Parzellenbesitz über zwei Drittel des Verkehrswertes hypothekarisch verschuldet.

Die Real-Verschuldung sämtlicher 56 Amtsgerichtsbezirke betrug 1896: 586 Millionen Mark, und die Grundbuchschulden des 1413266 ha großen Grundbesitzes der 42 Amtsgerichtsbezirke haben in den 13 Jahren von 1883 bis 1896 um 77890894 Mark oder um 19 Prozent zugenommen.

Den schwierigsten Punkt bei der Würdigung dieser Verschuldungszahlen bildet die gleichzeitige Entwickelung der Preise und Werte der für die Hypothek haftenden Immobilien.

Die Wertmessung nach dem Grundsteuerreinertrag ist, wie wir gesehen haben, eine sehr problematische und trifft hauptsächlich nicht mehr für den leichteren Boden zu, der von den Fortschritten der modernen Betriebstechnik am meisten profitiert hat. Der Schätzungswert der Ergänzungssteuer erstreckt sich nur auf etwas mehr als ein Drittel aller ermittelten Besitzungen. Darüber hinaus wissen wir nichts von der Bewegung der Preise und Werte der Immobilien und infolgedessen auch nichts über die relative Höhe der Verschuldung derjenigen Besitzungen, für die eine Wertschätzung nicht vorliegt.

Dazu kommt noch, daß Hypothekenschulden häufig schon längst abgezahlt sind, ohne daß ihre Löschung in den Grundbüchern, sei es aus Furcht vor Steuererhöhung, sei es aus Rücksicht auf die Ersparnis der Gebühren, beantragt ist. So haben die bei einigen preußischen Amtsgerichtsbezirken hierauf bezüglichen Erhebungen ergeben, daß die abgezahlten, aber nicht gelöschten Hypotheken zwischen 0—20 Prozent der eingetragenen Hypotheken schwanken. Und von einer Landgemeinde im Regierungsbezirk Gumbinnen wird sogar berichtet,[1]) daß mehrere Grundstücke in Wirklichkeit kaum die Hälfte der im Grundbuch vermerkten, etliche wohl gar keine Schulden haben; zum mindesten 30 Prozent der Schulden dürfte, wie Grundbuchbeamte annehmen, der nicht gelöschte oder getilgte Hypothekenanteil betragen. Doch darf dieser Fall wohl nicht als Regel angesehen werden. Man wird im Durchschnitt vielleicht 15 Prozent der eingetragenen Hypotheken als getilgt ansehen dürfen.

Fügen wir nun noch hinzu, daß die Erhebung nur die Realverschuldung ermittelt hat und auch nur ermitteln konnte, daß wir über die Höhe der Personalschulden und der nicht eingetragenen Handscheinschulden, aber auch über die Höhe des Effektenvermögens und der Spareinlagen des Grundbesitzers, also über die Vermögenslage des Landwirts in ihrer Gesamtheit, nichts erfahren, so wird noch mehr Vorsicht in der Benutzung der Hypothekenzahlen geboten sein.

Immerhin wird nicht zu leugnen sein, daß die Hypothekarverschuldung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes in der Mehrzahl der ermittelten Amtsgerichtsbezirke in den 13 Jahren von 1883—1896 eine bedenkliche Zunahme erfahren hat, die ernstlich gemahnt, der Verschuldung noch mehr auf den Grund zu sehen.

[1]) Landw. Jahrbücher 18. Bd., Ergänz.-Bd. III 1. Teil S. 84.

Die bisherige Betrachtung hat sich im Wesentlichen auf die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in den ermittelten Amtsgerichtsbezirken beschränkt, und es wurde schon darauf hingewiesen, daß eine Generalisierung der Ergebnisse dieser Erhebung für die Gesamtheit der einzelnen Provinzen und für den gesamten Staat nur unter Vorbehalt geschehen darf. Dies gilt vor allem für die Erhebung von 1883, welche sich auf eine geringere Zahl Amtsgerichtsbezirke erstreckte, und bei welcher überdies die Amtsgerichtsbezirke zum Teil lediglich nach dem Vorhandensein einer geregelten Grundbuchführung ausgewählt waren. Für die Erhebung von 1896, in welche 14 neue Amtsgerichtsbezirke einbezogen wurden, sind die Bedenken gegen eine Verallgemeinerung der Ergebnisse erheblich abgeschwächt und können wohl nur noch für die Provinzen Schleswig-Holstein und Westfalen mit nur je 2 Amtsgerichtsbezirken aufrecht erhalten werden. Auch in der amtlichen Darstellung der Ergebnisse von 1883 und 1896 sind unwillkürlich oder willkürlich die Verschuldungsverhältnisse der Amtsgerichtsbezirke auf die einzelnen Provinzen und Staaten übertragen, wenn auch eine ziffernmäßige Berechnung der gesamten Hypothekar-Verschuldung für die Provinzen und den Staat bisher vermieden wurde. Daß dies nicht geschehen ist, liegt aber wohl zum Teil weniger in dem Bedenken gegen eine Verallgemeinerung als in der Schwierigkeit der Berechnung. Überhaupt würden die Erhebungen von 1883 und 1896 ja fast zu völliger Bedeutungslosigkeit herabsinken, und hätte man sich besser die Kosten derselben sparen können, wenn sie nicht wenigstens als Anhalt für die Hypothekar-Verschuldung des gesamten ländlichen Grundbesitzes dienen dürften. Von diesem Gesichtspunkt aus ist in den Tabellen III und VI VIII der Anlagen die Hypothekarverschuldung des ländlichen Grundbesitzes in Preußen schätzungsweise festgestellt worden. Tabelle I II und IV—V enthalten die Grundlagen der Berechnung. Um den Leser nicht noch mehr mit technischen Erörterungen zu ermüden, mag es genügen, hier darauf hinzuweisen, daß die Verschuldung einer jeden Provinz nach der ermittelten Verschuldung der in ihr liegenden Erhebungsbezirke berechnet ist und daß dabei die Verschuldung der einzelnen Besitzklassen für sich nach der ermittelten Verschuldung der entsprechenden Besitzklasse in den Erhebungsbezirken unter Berücksichtigung des Grundsteuerreinertrages geschätzt worden ist. Da in der neuesten preußischen Grundeigentumsstatistik[1]) die Grund

[1]) Preußische Statistik, Heft 146. Grundeigentum und Gebäude im preußischen Staate; auf Grund der Materialien der Gebäudesteuerrevision vom Jahre 1895. Für die Berechnung der Grundsteuerreinerträge der einzelnen Besitzungsklassen sind die Zahlen über die durchschnittlichen Reinerträge und die Zahl der Besitzungen im Statistischen Handbuch für den preußischen Staat Bd. IV 1903 S. 178 und 180 benutzt worden.

steuerreinerträge der einzelnen Besitzungsklassen sich nur für die selbständigen Besitzungen dieser Klasse berechnen lassen, konnte auch die Hypothekarverschuldung nur für die selbständigen Besitzungen der einzelnen Gruppen geschätzt werden und mußten die unselbständigen Besitzungen eine besondere Klasse bilden. Dabei ist für die relativ weniger zahlreichen selbständigen Besitzungen mit einem Grundsteuerreinertrage von 30—90 Mk. dieselbe Verschuldung angenommen, wie sie für die Besitzungsklasse von 90—300 Mk. ermittelt ist, während die große Zahl der unselbständigen Besitzungen als solche unter 90 Mk. Grundsteuerreinertrag angesehen und für sie die für diese Besitzungen (V) ermittelte Verschuldung eingesetzt wurde. Diese durch die amtliche Statistik gezwungene Anordnung hat den großen Vorzug, daß auf diese Weise die Verschuldung des rein bäuerlichen Besitzes noch klarer hervortritt, als dies sonst der Fall gewesen sein würde.

Die Verschuldungszahlen für den Staat sind schließlich durch Summierung der einzelnen Provinzen gewonnen und nicht etwa durch Benutzung der Verschuldungszahlen für die Gesamtheit der 56 Amtsgerichtsbezirke.

Auf diese Weise gewinnen wir folgendes Bild über die Hypothekarverschuldung des gesamten ländlichen Grundbesitzes in Preußen.

Würde man annehmen, daß die gewählten Amtsgerichtsbezirke im großen und ganzen als typisch für die Provinzen gelten können, so würde die durchschnittliche Verschuldung des östlichen Grundbesitzes fast doppelt so hoch sein als die des westlichen, wobei die Provinz Sachsen zu den westlichen Provinzen gerechnet ist. Die Provinz Posen würde den am stärksten verschuldeten Grundbesitz haben, Rheinland den wenigst verschuldeten. Unterscheidet man aber die Verschuldung der einzelnen Besitzgruppen, so wird das Bild ein anderes. Dann steigt die Verschuldung des östlichen Großgrundbesitzes über das Doppelte der Verschuldung des westlichen Grundbesitzes. Die Extreme sind hier wieder Posen und Rheinpreußen. Dagegen bleibt die Real-Verschuldung des mittelbäuerlichen Besitzes in den östlichen Provinzen etwas unter dem doppelten Betrag der Verschuldung desselben Besitzes im Westen. Auch hier zeigt Posen die höchste und Rheinland die geringste Verschuldung. Die Verschuldung des kleinbäuerlichen Besitzes im Osten ist nur um 1½ mal so groß als die Verschuldung desselben Besitzes im Westen; Ostpreußen hat hier die höchste Verschuldung, Rheinland die kleinste. Dagegen scheint die Verschuldung des kleinsten Besitzes im Osten und Westen der Monarchie wenig oder garnicht von einander abzuweichen. Es scheint also die Tendenz zu bestehen, daß der Unterschied in der Verschuldung des östlichen und westlichen Grundbesitzes um so geringer ist, je kleiner der Besitz ist und daß er beim kleinsten Besitz fast ganz verschwindet. Ein Grund für diese Erscheinung mag wohl darin liegen, daß die Existenz des Großgrundbesitzes und des groß- und mittelbäuerlichen Besitzes im

Osten der Monarchie zum überwiegenden Teil bis in die Neuzeit hinein auf der Körnerwirtschaft basiert war, während der landwirtschaftliche Besitz im Westen der Monarchie zum großen Teil schon früher sowohl nach Klima als Boden mehr auf der Viehwirtschaft, oder doch auf einer engeren und ausgleichenden Verbindung der Vieh- und Körnerwirtschaft aufgebaut war.

Der ländliche Grundbesitz in Preußen war 1896 mit fast $8\frac{1}{2}$ Milliarden Mark hypothekarisch belastet. Dies ist die glaubwürdigste Zahl für die Höhe der Realverschuldung. Alle übrigen Berechnungen und Schätzungen auf 12, 18, ja 70 Milliarden Mk. gehören in das Gebiet der Märchen und Sagen. Zieht man für die getilgten aber nicht gelöschten Hypotheken nur 15 Prozent ab, so sinkt die Hypothekarverschuldung des ländlichen Grundbesitzes in Preußen für 1896 auf rund **7 Milliarden** Mk. Die obige Verschuldung ist eine Verschuldung von 340 Mk. für den Hektar oder von dem 25fachen des Grundsteuerreinertrages oder zu **über** einem Drittel des Immobilarwertes. Bemerkenswert ist hierbei, daß die durchschnittliche Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes des Staates niedriger ist, als sie sich für die Gesamtheit der 56 Amtsgerichtsbezirke ergab, wo sie das 29fache des Grundsteuerreinertrages betrug.

Bei den Gütern stieg die Belastung auf 445 Mk. für den Hektar, bei den mittelbäuerlichen Besitzungen sank sie auf 308 Mk. und bei den kleinbäuerlichen Besitzungen auf 270 Mk. Hinsichtlich der absoluten Höhe der Verschuldung in den Provinzen steht Schlesien mit fast $1\frac{1}{2}$ Milliarden Mk. Grundbuchschulden an erster Stelle, dann folgen in weiterem Abstand Posen und Ostpreußen mit je über 800 Millionen Mk. und an letzter Stelle Hessen Nassau mit nur 300 Millionen Mk. Hinsichtlich der relativen Höhe der Verschuldung steht Posen mit dem 42fachen Grundsteuerreinertrage an erster Stelle, dann folgen Ostpreußen mit dem 38fachen, Westpreußen mit dem 32fachen, und Brandenburg und Posen mit dem 29fachen, während die relative Höhe der Verschuldung in den westlichen Provinzen auf das 18fache in Sachsen, das 17fache in Schleswig Holstein und Hannover und auf das 14fache in der Rheinprovinz herabsinkt.

Noch wichtiger als diese Durchschnittszahlen sind die Zahlen über die schuldenfreien und die gering und hoch verschuldeten Besitzungen nach Tabelle III der Anlagen.

Danach sind von allen 521 793 selbständigen, in freiem Verkehr befindlichen Besitzungen des preußischen Staates, also ausschließlich der Fideikommisse, 165 564 oder fast ein Drittel frei von Grundbuchschulden. Bei den 30 820 Gütern, den Besitzungen von 1500 Mk. und mehr Grundsteuerreinertrag, von denen aber wohl etwa ein Drittel, also rund 10 000, große

Bauernhöfe sind, sinkt die Zahl der schuldenfreien Besitzungen auf 19 Prozent, bei den 176 242 mittelbäuerlichen Besitzungen von 300–1500 Mk. Grundsteuerreinertrag steigt sie auf 31 Prozent und bei den 314 731 kleinbäuerlichen Besitzungen von unter 300 Mk. Grundsteuerreinertrag auf 33 Prozent.

Im ersten Drittel des Immobiliarwertes waren verschuldet insgesamt 128 557 Besitzungen oder fast ein Viertel aller selbständigen Besitzungen, im zweiten Drittel des Immobiliarwertes 100 086 Besitzungen oder ein Fünftel aller selbständigen Besitzungen und bis zu zwei Drittel des Immobiliarwertes und darüber waren **107 586** Besitzungen oder gleichfalls etwa der fünfte Teil aller selbständigen Besitzungen verschuldet.

In dieser gefährlichen Lage der Verschuldung, bis zu zwei Dritteln des Wertes und mehr, befanden sich von den Gütern über ein Drittel derselben, von den mittelbäuerlichen Besitzungen nur 15 Prozent, dagegen von den kleinbäuerlichen Besitzungen fast ein Viertel.

Nach dem Maßstab der Schätzungswerte der Ergänzungssteuer, nach welchem die Verschuldung in der Tabelle VI zur Kontrolle dargestellt ist, erscheint zwar die Verschuldung erheblich geringer als nach dem Maßstabe des Grundsteuerreinertrages, doch ist zu beachten, daß 60 Prozent des Schätzungswertes vielleicht schon einer Verschuldung von 75 Prozent oder gar 80 Prozent des Immobiliarwertes entspricht, da der Schätzungswert das Inventar mit einschließt, auch deutet der Umstand, daß nach den Verhältnissen der für den Schätzungswert benutzten Besitzungen nur 142 678 selbständige Besitzungen im preußischen Staate frei von Grundbuchschulden sein werden, gegenüber 165 564 schuldenfreien Besitzungen nach den Verhältnissen der für den Grundsteuerreinertrag benutzten Besitzungen, darauf hin, daß die Darstellung nach dem Grundsteuerreinertrag, für welche fast die dreifache Zahl der Besitzungen benutzt werden konnte, nicht ungünstiger sein kann.

Wir müssen also dabei bleiben, daß über 100 000, meist selbständige bäuerliche Besitzer sich bereits 1896 in einer ihre Existenz gefährdenden Verschuldung befanden, und daß neben diesen sich 100 000 Besitzungen, die im zweiten Drittel des Wertes verschuldet, sich wahrscheinlich auf dem Wege zum dritten Drittel befinden, und am anderen Ende erblicken wir 128 557 Besitzungen, die 1896 noch frei von Grundbuchschulden waren.

Wahrlich, diese Gegensätze der Wirklichkeit hätte selbst die stärkste Phantasie sich nicht größer ausmalen können.

Doch wird es sich empfehlen, vor einem abschließendem Urteil, noch andere Anhaltspunkte für die Beurteilung der Hypothekarverschuldung zu gewinnen.

Noch tiefer als die Erhebungen von 1883 und 1896 sind die Ermittelungen über die allgemeine Lage der Landwirtschaft in Preußen von 1888/89[1] in die Verschuldungsverhältnisse des landwirtschaftlichen Grund und Bodens eingedrungen. Diese Ermittelungen bilden eine Enquete, die sich auf insgesamt 52 Landgemeinden in allen Provinzen und in Hohenzollern erstreckt hat. Dieselbe war nach einem Beschlusse des Landes-Ökonomie-Kollegiums vom 12. November 1885 auf Grund eines von Professor v. Miaskowski aufgestellten Fragebogens zunächst probeweise für 6 schlesische Gemeinden vorgenommen und darauf durch Verfügung des Landwirtschaftsministers vom 16. Februar 1888 an die landwirtschaftlichen Zentralvereine auf alle Provinzen und auf Hohenzollern ausgedehnt worden. Als geeignete Personen zu dieser Aufnahme waren in der Verfügung die Beamten der Vereine und die landwirtschaftlichen Wanderlehrer empfohlen, außerdem war eine sorgfältige Revision der einzureichenden Arbeiten durch besondere Kommissionen oder öffentliche Diskussionen in Versammlungen der landwirtschaftlichen Lokalvereine angeordnet.

In dem Fragebogen für die Ermittelung waren unter C. 5 folgende Fragen gestellt: Wie hoch ist die Belastung der Güter in den verschiedenen Grundeigentumskategorien mit hypothekarischen Schulden? Wie groß ist der Bestand der Personalschulden bei den Grundeigentümern der verschiedenen Kategorien? In welchem Verhältnis stehen die Personal- zu den hypothekarischen Schulden? Aus welcher Zeit datieren sowohl die Personal- als die hypothekarischen Schulden? Welchen Einfluß haben namentlich die letzten 20 Jahre auf den Schuldenstand gehabt?

Und unter C. 9 des Fragebogens wird die Frage gestellt: Besitzt die örtliche Bevölkerung bare Kapitalien? Wenn ja, wie pflegt sie dieselben anzulegen? Welches ist insbesondere der Betrag der Sparkassen- und Darlehenskassen-Einlagen?

Es kann das Studium dieser Monographien über einzelne Gemeinden nicht dringend genug empfohlen werden. Diese Individualforschung bildet die notwendige Ergänzung der Generalforschung, die aus den Gesamt- und Durchschnittszahlen der landwirtschaftlichen Statistik schöpft und von welcher sich bisher die öffentliche und besonders politische Meinung über die Lage der Landwirtschaft in Deutschland in einseitiger Weise vielfach genährt hat. Erst das Eindringen in die Verhältnisse einer einzelnen Landgemeinde, die doch den politischen Unterbau des ganzen Staatsgebietes bildet, eröffnet den Blick in die tausendfach verschlungenen Wege der landwirtschaftlichen Ent-

[1] Landw. Jahrbücher. 16. Bd. Suppl. II. 1887. — 18. Bd. Erg.-Bd. III. 1890. 19. Bd. Erg.-Bd. C. 1891.

wickelung und in die Schwierigkeit, die wirkliche Verschuldung der Landwirtschaft, noch ganz abgesehen von den Ursachen derselben, auch nur annähernd erkennen zu wollen.

Hinsichtlich der Höhe und der Bewegung der Hypothekarverschuldung bieten die 52 Gemeinden ein ebenso wechselhaftes Bild wie die Amtsgerichtsbezirke der Erhebung von 1883 und 1896. Es wechseln Gemeinden mit hoher und niedriger Belastung ab. Die Höhe des Hypothekenstandes differiert in den einzelnen Gemeinden von ca. 100–500000 M. und auch hier ist charakteristisch, daß der größte Teil dieser Schuld im Laufe der 70er und 80er Jahre, besonders in den Jahren 1873–1879 eingetragen ist, wenn auch in verschiedenen Gemeinden die Hypothekenschuld in den 20 Jahren von 1868 bis 1888 keine Änderungen erlitten hat, die Eintragungen und Löschungen sich daher kompensiert haben. Doch gab es auch Jahre, in denen die Löschungen die Eintragungen übertreffen. Für einige Gemeinden ist die Bewegung der Hypothekarverschuldung rückwärts noch über 20 Jahre hinaus nachgewiesen, so z. B. für die Gemeinde Stephansdorf im Kreise Neiße des Regierungsbezirks Oppeln in folgender Weise:

	Stand der Hypothekarverschuldung		Zunahme der Hypothekarverschuldung		Bodenwert
	im ganzen M.	pro ha M.	im ganzen M.	in %	pro ha M.
1800 . . .	31308	33			117
1825 . . .	61491	65	30183	96	192
1850 . . .	115920	123	54429	270	508
1875 . . .	274594	291	158677	777	843
1885 . . .	462577	490	187980	1377	973
1888 . . .	441761	467	20815	1311	1900

Der Bodenwert ist bis 1885 nach den vorgekommenen Kindskäufen berechnet, der hohe Bodenwert von 1888 ist dagegen nach dem Verkehrswert veranschlagt. Demnach wäre also der Grundbesitz dieser Gemeinde 1888 nur zu 25 Prozent des Verkehrswertes, dagegen fast zur Hälfte des Ertragswertes verschuldet, falls man Kindskaufspreis als Ertragswert ansehen darf. Das Beispiel möge zugleich die Schwierigkeit in der richtigen Erkenntnis der Hypothekarbelastung zeigen.

So wechselvoll das Bild der Hypothekarverschuldung der 52 Gemeinden ist, so verschieden ist es auch hinsichtlich der Personalverschuldung, wobei beachtenswert ist, daß ihre Ermittelung natürlich noch schwieriger und unsicherer ist als die Feststellung der Hypothekarschulden, da die Berichterstatter auf die Aussagen der Geschäftsleute, der Vorstände der Sparkassen und Darlehenskassen angewiesen sind. Die Personalschulden seien, so heißt es von

einer Gemeinde im Unterwesterwaldkreise, die besonderen Geheimnisse eines jeden Familienvaters, zum gute Verheiratungen der Söhne und Töchter in wohlhabende Familien nicht zu vereiteln. Für die Mehrzahl der Gemeinden wird berichtet, daß die Personalschulden nur unbedeutend seien. Das Verhältnis der Beträge der Personal- und Realschulden wird angegeben wie 1 : 12, 1 : 8, 1 : 6, 1 : 5, doch wird auch in verschiedenen Gemeinden über höhere Personalschulden berichtet. So sollen z. B. in der Gemeinde Gr. Schönbrück im Kreise Graudenz, Regierungs-Bezirk Marienwerder, die Besitzer der kleinen Betriebe unter 30 Tlr. Reinertrag mehr Personal- als Realschulden haben. Desgleichen sollen in der Gemeinde Westerhausen im Kreise Aschersleben die Personalschulden größer sein als die Realschulden, früher sei das geliehene Geld hypothekarisch eingetragen, während in neuerer Zeit fast ausschließlich Personalkredit genommen würde. Für die Gemeinde Gammertingen in Hohenzollern ist die gesamte Personal- und Realverschuldung in folgender Weise angegeben:

	Hypotheken M.	Personalschulden M.
Großbesitz	195000	40000
Mittelbesitz	80000	25000
Kleinbesitz	30500	10500
	305500	75500

Am eingehendsten von allen Gemeinden sind diese Verhältnisse für die Gemeinde Rohn im Kreise Adenau zu ermitteln gesucht. Der Bericht gibt uns davon folgendes anschauliches Bild, das wie ein Scheinwerfer in dieses Gebiet hineinleuchtet.

Besitzklassen Tlr. Grundsteuerreinertrag	Zahl der Besitzer	Hypotheken Mk.	Nicht eingetragene Schuldscheine Mk.	Personal- u. Mobiliarschulden b. den Kassen Mk.	In laufender Rechnung bei den Roher Geschäftsleuten Mk.	auswärtigen Geschäftsleuten Mk.	Sa. Mk.	pro ha Mk.
100 30	8	3338	800	3776	1007		8921	75
30 20	9	4971	1420	2819	604		9814	115
30 10	21	6774	2823	5555	1664	—	16816	142
unter 10	48	23525	3041	6870	2122		35558	724
	86	38608	8084	19020	5397	7850	78909	136

Die Personalschulden wurden hierbei nach den Kassenbüchern der Kaufleute berechnet. In dem Bericht heißt es, daß nur wenige Familien bei den Kaufleuten bar bezahlen, die Schuld bleibe anfangs auf Rechnung stehen, sobald sie eine gewisse Höhe erreicht habe, verlange der Gläubiger meist die

Ausstellung eines Schuldscheines mit 5prozentiger Verzinsung, ist dann der Schuldner persönlich nicht mehr genügend haftbar, so würde die Eintragung in das Hypothekenregister bewirkt. Über die relativ geringe Höhe der Realverschuldung wird noch in dem Bericht bemerkt, daß der Grund hierfür in der bisher mangelhaften rheinisch-französischen Hypothekenverfassung liege, nach welcher die Eintragungen alle 10 Jahre bei Vermeidung des Verfalles der Hypotheken wiederholt werden müßten.

Wohl noch schwieriger als die Beantwortung nach der Höhe der Personalschulden ist die Beantwortung der Frage nach dem Barvermögen der Besitzer in den 52 Gemeinden gewesen. Für die Mehrzahl der Gemeinden wird das Barvermögen als unbedeutend oder unbekannt angegeben, doch wird auch für verschiedene Gemeinden das Vorhandensein eines Barvermögens hervorgehoben.

Wir geben auch hier einige Beispiele, um die Sache etwas näher zu beleuchten, und hoffen, daß der Leser die Wiedergabe dieser Zahlen nachsichtig beurteilen wird, weil er solche ziffernmäßigen Belege nirgends in der gesamten Literatur findet. In der Gemeinde Lichtenau im Kreise Braunsberg, Regierungs-Bezirk Königsberg, sollen Besitzer Kapitalien aus der Zeit haben, wo der Flachsbau eine größere Ausdehnung hatte, das Geld sei teilweis an Verwandte verliehen, teils in Staatspapieren angelegt. Von der schon erwähnten Gemeinde Stephansdorf heißt es, daß die Bauern ihr Barvermögen im Dorfe selbst hypothekarisch angelegt hätten. Die Besitzer in der Gemeinde Gr. Fl. im Kreise Kiel hatten 1888 173000 Mk. Schulden, denen aber ca. 41000 Mk. Hypothekenforderungen, welche einzelne Besitzer an andere Gutsbesitzer haben, gegenüberstanden, sodaß die eigentliche Belastung nur ca. 132000 Mk. betrug. Von einer Gemeinde im Münsterlande wird die Vermögenslage in folgender Weise geschildert:

Tlr. Grundsteuer-Reinertrag	Zahl der Besitzer	davon mit Barkapital	davon ohne Kapital u. Schuld	davon mit Schulden	davon zum 30 und mehrfachen Grundsteuerreinertrage verschuldet
über 500					
a) Rittergüter	1	1			
b) Bauerngüter	9	4	2	3	
500—100	73	19	23	31	2
100—30	59	3	27	29	11
30—20	40	1	14	25	9
unter 20	110	4	60	46	36

Erklärt wird diese Ansammlung von Vermögen in der Enquete damit, daß nachgeborene Söhne und Töchter der Bauern, da sie bei der großen Abgeschlossenheit häufig nicht in die Lage kommen, sich standesgemäß zu

verheiraten, nach uralter münsterländer Sitte auf den Höfen bleiben, so lange arbeiten wie es geht und bei ihrem Tode ihr Vermögen an die Höfe zurückfallen lassen. Je weniger Kinder also von einem Hofe abgehen, desto mehr Vermögen müsse sich bei der allgemein verbreiteten Einfachheit ansammeln. Auf diesem Wege sei nun auf manchen Höfen das bare Kapital dem Wert des Grundbesitzes gleichgekommen. Früher seien die Kapitalien fast ausschließlich an Standesgenossen ausgeliehen gewesen, neuerdings würden die Sparkassen bevorzugt.

Für eine Gemeinde im Reg.-Bez. Osnabrück werden Vermögen und Schuldenlast wie nachstehend gegenübergestellt:

Grundsteuerreinertrag	Schuldenlast	Barvermögen
Tlr.	Mk.	Mk.
500—100	102 000	30 000
100— 30	21 000	15 000
30— 20	3 000	1 500
unter 20	2 000	3 000
	128 000	49 500

In dem Berichte über die Gemeinde Schillingstadt im Bezirke Eckartsberga wird die Vermögenslage in folgender Weise angegeben:

Tlr.	Zahl der	Schulden	Barvermögen
Grundsteuerreinertrag	Besitzer	Mk.	Mk.
über 500	2	—	19 000
500—100	13	79 000	35 000
100— 30	19	32 300	10 200
30 — 20	9	17 675	—
unter 20	30	11 950	—

In der Gemeinde Bellnhausen des Kreises Marburg stand 1888 einer Hypothekenschuld von 125600 Mk. ein Barvermögen von 60—70000 Mk. gegenüber, das teils an Leute des Dorfes oder der Umgegend verliehen, teils in Staatspapieren angelegt war.

Von einer Gemeinde im Reg.-Bez. Oppeln wird berichtet, daß ein Teil der Gemeindemitglieder, namentlich die Eigentümer der größeren schuldenfreien Güter, Ersparnisse aus der Zeit bis zum Jahre 1880 besitzen. Seit dem seien aber dieselben nicht gewachsen, sondern teilweise wieder zugesetzt. Die Anlage erfolge teils in Wertpapieren, und seien Pfandbriefe bevorzugt, teils in Hypotheken.

Ähnlich wird von einer Gemeinde im Reg.-Bez. Breslau berichtet, wo einzelne ältere Besitzer, die ihre Güter aus der Hand des Vaters übernommen haben, noch Kapitalien besitzen sollen und auf Hypothek ausleihen. Doch sei dies sehr zurückgegangen; die Zahl der Gläubiger und der Land-

wirte habe trotz erheblicher Steigerung der Schulden überhaupt abgenommen.

Diese bedenkliche Erscheinung wird von verschiedenen Gemeinden berichtet.

Es wird schwer sein, auch nur in einem allgemeinen Urteil das Verhältnis von Barvermögen und Verschuldung im bäuerlichen Grundbesitz angeben zu wollen. Doch dürfte es Tatsache sein, daß beim bäuerlichen Besitz die aus den früheren besseren Zeiten erhaltenen Kapitalien zum großen Teil nicht nur aufgezehrt, sondern vielfach wohl durch einen noch größeren Betrag von Personal- und Realschulden ersetzt worden sind.

Der Großgrundbesitz, auch der verschuldete, hat vielleicht auch heute noch relativ mehr Effektenvermögen aufzuweisen, als der bäuerliche Besitz. Doch wissen wir hierüber nichts genaues, oder man müßte die Beobachtung, daß ein Teil der Großgrundbesitzer und der Pächter sich im Alter als Rentier in die Städte zurückzieht, in diesem Sinne deuten dürfen; doch wird die Möglichkeit des Rentierlebens ebenso gut auf den Erlös bei Verkauf des Besitzes zurückgeführt werden können.

Hier sei nur ein Beispiel zur Erläuterung mitgeteilt:

Das Gut Lupitz, das dem um die Landwirtschaft hoch verdienten Dr. Schulz gehörte, war 1898 mit 83 176 Mk. hypothekarischen Besitzschulden belastet; 14 250 Mk. Hypotheken waren abgetragen, aber nicht gelöscht. Das Erbvermögen des Besitzers betrug in demselben Jahre 27 425 Mk., das der Frau 24 633 Mk., die Kapitalanlagen aus den Reinerträgen beliefen sich auf 24 998 Mk. Am 1. Juli 1892 waren auf demselben Gute die Hypotheken auf 108 426 Mk. angewachsen, und die disponiblen Besitzwerte mit 60 340 Mk. angegeben, sodaß als tatsächliche Schulden 48 060 Mk. verblieben. Von den disponiblen Besitzwerten waren 50 873 Mk. in Effekten, Staatspapieren und Pfandbriefen angelegt, 4400 Mk. war barer Kassenbestand und 1800 Mk. war der Wert der direkt verkäuflichen Vorräte.[1])

Die Mitteilung eines schlesischen Amtsgerichtsbezirkes,[2]) daß viele wohlhabende Besitzer ihre Schulden weder löschen lassen noch abtragen, weil sie die betreffenden Kapitalien höher verwenden können, als sie dieselben verzinsen müssen, weist schon direkt auf eine spekulative Ausnutzung der Realverschuldung hin. Auch der amtliche Bericht über die Hypothekenbewegung berichtet, daß es tatsächlich nicht selten vorkomme, daß vermögende Grundbesitzer

[1]) Vibrans, Die Wirtschaft Lupitz und ihre Erträge. Heft 76, der Arbeiten der D.L.G. Berlin, 1902, S. 28 und 31.

[2]) Zeitschrift des Kgl. Preuß. Statist. Bureaus. 31. Jahrg., 1891, S. 1.

nur deshalb Hypotheken zu Abfindungs- und Meliorationszwecken usw. errichten, um den billigen Landschafts- oder sonstigen Anstaltskredit auszunutzen und ihr eigenes vorteilhaft angelegtes Vermögen nicht angreifen zu müssen. Noch weiter geht die Mitteilung aus dem Landgebiet des Berliner Kammergerichts,[1]) daß reiche Spekulanten häufig große ländliche Grundstückskomplexe zwecks späterer Parzellierung erwerben, und sie oft, weit über den Kaufpreis hinaus, mit billig verzinslichen Hypotheken belasten und dann die so gewonnenen Kapitalien anderweit vorteilhaft anlegen.

Leider sind nun seit der Enquete über die 52 preußischen Gemeinden bereits 16 Jahre verflossen, sodaß wir über die Entwickelung der Verschuldungsverhältnisse in den entscheidenden Jahren der landwirtschaftlichen Depression nichts wissen.

Bis zur Gegenwart führt nur eine Erhebung in Preußen, nämlich die Hypothekenbewegungsstatistik, die aber neben diesem Vorzuge den größeren Nachteil hat, daß aus ihr für die Erkennung der Verschuldung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes nur wenig entnommen werden kann. Allerdings bezieht sich dieses Urteil mehr auf die statistischen Zahlen, mit denen in der Öffentlichkeit so vielfach operiert wird, als auf die Begleitberichte der Grundbuchbehörden und die gründliche Erörterung aller Verschuldungsverhältnisse in der amtlichen Bearbeitung des statistischen Bureaus.

Auf Antrag des Landes-Ökonomie-Kollegiums ist durch Verfügung des Justizministers vom 15. Juli 1885 jährlich, erstmalig für das Rechnungsjahr 1886/87 angeordnet worden[2]): Vom 1. April 1886 ab hat jedes Amtsgericht jährlich eine Nachweisung über die Beträge der in den Grund- bezw. Hypothekenbüchern seines Bezirks im Laufe des Etatsjahrs eingetragenen und gelöschten Hypothek aufzustellen. Hypotheken an Bergwerken und an sonstige nicht in Grundstücken bestehenden Gegenständen bleiben außer Berücksichtigung. Als städtische Bezirke gelten außer den städtischen Gemeindebezirken diejenigen Gemeinde- und selbständigen Gutsbezirke des platten Landes, in welchen die Grundstückswerte durch andere Beziehungen als den Betrieb der Landwirtschaft bedingt werden, insbesondere Bade-, Kur-, Vergnügungs-, Fabrikorte, vorstädtische Ortschaften und dergleichen mehr.

Für die Würdigung dieser Bewegungsstatistik ist zunächst zu beachten, daß die buchmäßige Hypothekenbewegung nicht immer mit der tatsächlichen zusammenfällt. So sind die Löschungen zu klein um den Betrag der in der Erhebungsperiode abgezahlten aber nicht gelöschten Schulden und zu groß

[1]) Zeitschrift des kgl. preuß. statist. Bureaus, 1903, S. 326, 338.

[2]) Zeitschrift des kgl. preuß. statist. Bureaus. 27. Jahrg., 1887, S. 189.

um den Betrag der in der Erhebungsperiode gelöschten aber schon früher abgetragenen Schulden, und umgekehrt sind die Eintragungen zu klein um den Betrag der in der Erhebungsperiode aufgenommenen, aber nicht neu eingetragenen, sondern durch Umschreibung einer früher abgezahlten, aber nicht gelöschten Schuld, und zu groß um den Betrag der in der Erhebungsperiode eingetragenen, aber schon früher aufgenommenen Schuld[1]. Doch wird man allgemein wohl annehmen dürfen, daß diese Abweichungen sich zum größten Teil gegenseitig ausgleichen. Aber außer diesen mehr formalen Abweichungen kommen für die Beurteilung der Vermögensverhältnisse des ländlichen Grundbesitzes auf Grund der jährlichen Hypothekenbuchung noch folgende Gesichtspunkte in Betracht.

Eine Mehr-Eintragung kann durch Umwandlung von Personal- in Realschulden bei erleichtertem Kredit, ferner wegen produktiver Verwendung oder gewinnbringender Ausleihung der aufgenommenen Kapitalien, und endlich kann ein Aufhören der Löschung durch Ansammlung von Ersparnissen bei unveränderten Hypothekenschulden bewirkt werden, und umgekehrt kann ein Stillstand der Eintragungen durch Steigerung der Personalschulden oder durch Deckung von Ausgaben durch ältere Ersparnisse oder durch Überschuldung herbeigeführt sein. Besondere Beachtung verdienen die bei Zwangsversteigerungen erfolgenden Löschungen, welche die scheinbar günstige Wirkung von Löschungen in das Gegenteil verkehren. So wird z. B. 1891 berichtet, daß es namentlich die Kreise auf der Höhe des uralisch-baltischen Landrückens seien, bei welchen die „Entlastung" größtenteils oder gar überwiegend im Zwangsversteigerungsverfahren vor sich gehe. Oder mit anderen Worten: Die Zu- und Abnahme des Hypothekenstandes gestattet nicht ohne weiteres einen Schluß auf die allgemeine Lage der Landwirtschaft.

Für die preußische Hypothekenbewegungsstatistik kommt als erschwerender Umstand noch hinzu, daß sie keine Unterscheidungen nach Besitzklassen, wie nach Großgrund-, Mittel- und Kleinbesitz, trifft, sondern den gesamten ländlichen Grundbesitz als geschlossene Einheit registriert. Aber selbst wenn man diesen Mangel hinnehmen wollte, in dem Troste, daß uns die Statistik wenigstens die jährliche Hypothekenbewegung des land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodens in seiner Gesamtheit vorführt, so versagt auch diese Hoffnung, da die ländlichen Bezirke der preußischen Statistik auch die Grundstücke und Anlagen von nicht landwirtschaftlichem Charakter einschließt.

Wenn auch nach der Instruktion diejenigen Bezirke, in denen nicht landwirtschaftliche Grundstücke überwiegen, die also z. B. einen überwiegend industriellen Charakter haben, zu den städtischen Bezirken gerechnet werden

[1]) Zeitschrift des Kgl. preuß. statist. Bureaus 29. Jhrg. 1889. S. 1.

sollen, so bleiben doch alle diejenigen Bezirke ländliche, in welchen zwar der landwirtschaftliche Charakter überwiegt, aber doch die Industrie bereits eine mehr oder weniger größere Ausdehnung erlangt hat. Da industrielle Anlagen in der Regel hohe Werte besitzen, die zum großen Teil hypothekarisch eingetragen sind, so ist es natürlich, daß die Ausdehnung der Industrie einen großen Einfluß auf die Hypothekenbewegung solcher ländlicher Bezirke ausüben und damit die Brauchbarkeit der Hypothekenstatistik für die Erkenntnis der Lage der Landwirtschaft beeinträchtigen, ja vielfach völlig aufheben wird. Für Preußen kommen hier hauptsächlich der rheinisch-westfälische Industriebezirk in den Oberlandesgerichtsbezirken Hamm und Cöln, ferner der oberschlesische Industriebezirk im Oberlandesgerichtsbezirk Breslau und die Umgebung großer Städte, wie besonders im Berliner Kammergerichtsbezirk, in Betracht.

Schließlich ist noch der Umstand mißlich, daß die preußische Hypothekenbewegung nach Amtsgerichtsbezirken und Oberlandesgerichtsbezirken und nicht nach den politischen Bezirken, nach Kreisen, Regierungsbezirken und Provinzen nachgewiesen wird, damit ist jede weitere Verwertung und Bearbeitung der Statistik ausgeschlossen, da alle anderen Zahlen der landwirtschaftlichen Statistik, wie über Ernte, Viehstand usw. nach politischen Bezirken veröffentlicht werden. Erst die letzte Bearbeitung der Hypothekenbewegung vom Jahre 1903 hat diesem Mangel etwas Rechnung getragen und die Hypothekenbewegung wenigstens nach Provinzen, aber nur für die Jahre 1895 bis 1900 mitgeteilt. Unter diesem Vorbehalt sind nun die in der Anlage ziffernmäßig und graphisch mitgeteilten Ergebnisse der preußischen Bewegungsstatistik zu beurteilen.

In den 16 Jahren von 1886–1901 sind in sämtlichen städtischen und ländlichen Bezirken des preußischen Staates 37 Milliarden Mark hypothekarisch eingetragen, dagegen in derselben Zeit nur etwas über 20 Milliarden Mark Hypotheken gelöscht worden, sodaß die Mehr-Eintragung fast 17 Milliarden Mark oder jährlich im Durchschnitt etwas über 1 Milliarde Mark beträgt. Von dieser Mehr-Belastung entfallen 13 Milliarden Mark oder rund $^3/_4$ auf die städtischen Bezirke und 4 Milliarden Mark oder rund $^1/_4$ auf die ländlichen Bezirke. Von der städtischen Mehr-Belastung kommen fast $4^3/_4$ Milliarden Mark oder über ein Drittel der hypothekarischen Mehr-Belastung aller städtischen Bezirke des preußischen Staates allein auf den Bezirk des Berliner Kammergerichts, oder die Mehr-Belastung dieses räumlich kleinen Bezirkes übertraf die gesamte Mehr-Belastung aller ländlichen Bezirke des Staates um $^3/_4$ Milliarden Mark. Das wichtige Verhältnis der Löschungen zu den Eintragungen ist in den ländlichen Bezirken günstiger als in den städtischen, in ersteren wurden in dem 16jährigen Zeitraum

66 Prozent oder zwei Drittel aller eingetragenen Hypotheken gelöscht, in den städtischen dagegen nur 49 Prozent oder fast die Hälfte.

Soweit das Gesamtbild, das uns die preußische Hypothekenstatistik gibt, immer unter der Vorstellung, daß diese gewaltigen Werte nur den Zuwachs an Hypotheken seit 1886 bedeuten, daß wir über die gesamten Hypothekenschulden, einschließlich aller vor 1886 eingetragenen und noch rechtsgültigen Hypotheken, bisher leider noch auf bloßer Schätzung, wie die oben für die ländlichen Bezirke mitgeteilte, angewiesen sind.

In den ländlichen Bezirken des preußischen Staates sind also in dem 16jährigen Zeitraum von 1886—1901 im Durchschnitt jährlich 248½ Millionen Mk. Hypotheken, im Durchschnitt der letzten 5 Jahre von 1897 bis 1901 sogar jährlich 373½ Millionen Mk. mehr eingetragen als gelöscht worden. Von der gesamten Mehrbelastung mit fast 4 Milliarden Mk. entfallen allein auf die 4 Oberlandesgerichtsbezirke Berlin, Breslau, Hamm und Cöln, in denen auch die ländlichen Bezirke stark mit Industrie durchsetzt sind, über 2 Milliarden Mk. oder über die Hälfte.

In der Anlage sind die Beträge der Eintragungen, Löschungen und Mehr-Eintragungen in den ländlichen Bezirken der einzelnen Oberlandesgerichtsbezirke von 1886—1901, ferner die Mehr-Eintragungen nach Provinzen für die Jahre 1895—1901 mitgeteilt, außerdem sind die Mehr-Eintragungen graphisch dargestellt worden. Ein Blick auf die Kurvenlinien zeigt die außergewöhnliche Bewegung der Mehrbelastung in denjenigen Bezirken, in denen Bergbau und Industrie bereits erheblich aufs Land gedrungen sind, wie dies besonders die Linien für Hamm, Cöln und Breslau zeigen. Im Gegensatz hierzu tritt die ruhige und fast gleichmäßige Hypothekenbewegung in den übrigen ländlichen Bezirken deutlich hervor. Für die Oberlandesgerichtsbezirke Frankfurt und Cassel ist noch zu beachten, daß in diesen Bezirken eine Neuordnung des Grundbuchwesens stattgefunden hat, die besonders in den ersten Jahren der Erhebung vielfach im Aufgebotsverfahren die Löschung längst abgezahlter Hypotheken zur Folge gehabt hat, sodaß die Beträge der Löschungen und die Bilanz zwischen Eintragung und Löschung günstiger erscheint, als der wirklichen Sachlage entspricht. Für Posen ist schließlich noch erwähnenswert, daß hier das Bild durch die Erwerbungen der Ansiedelungskommission, welche vielfach mit Löschungen großer Hypothekenposten verbunden sind, etwas getrübt wird, zum Teil trifft dies auch für Westpreußen zu.

Um nun eine konkrete Vorstellung zu gewinnen, in welchem Grade die enorme Hypothekenzunahme den ländlichen Grundbesitz belastet, sei die Annahme gestattet, daß der statistische Nachweis der Mehr-Eintragungen in allen ländlichen Bezirken fast ausschließlich den gesamten privaten land- und

forstwirtschaftlichen Grundbesitz erfaßt hat, und daß das Zuviel in den industriellen Bezirken durch das Zuwenig in den andern oben erwähnten Bezirken ausgeglichen werde. Die nutzbare Fläche der ländlichen Privatbesitzungen in Preußen, einschließlich der Fideikommiß- und Lehnsgüter, aber unter Ausschluß der staatlichen Domänen und Forsten und des sonstigen festen Besitzes betrug nun 1893: 26 Millionen Hektar, sodaß die Mehrbelastung dieses Besitzes innerhalb 16 Jahren 153 Mk. pro Hektar betragen würde. Durch die Einschließung der Fideikommisse erscheint die Mehrbelastung des nicht fideikommissarisch gebundenen Besitzes noch etwas zu niedrig. Schließt man die 2 Millionen Hektar Fideikommißfläche aus, so steigt die Mehrbelastung des ländlichen privaten Grundbesitzes auf 166 Mk. pro Hektar, allerdings werden hierbei die Hypotheken der Fideikommisse dem übrigen Besitz zugerechnet, doch ist dieser Fehler bei der geringen Verschuldung der Fideikommisse kleiner als beim Einschluß derselben. Dabei ist noch zu beachten, daß in dieser Berechnung die gesamten Privatforsten eingeschlossen, die bisher nur wenig als beleihbare Objekte angesehen werden. Schließt man sie aus, so steigt die Mehrbelastung auf 200 Mk. pro Hektar der landwirtschaftlich benutzten Fläche.

Für die 7 Jahre 1895—1901, für welche die jährliche Hypothekenzunahme auch nach Provinzen mitgeteilt ist, ergibt sich auf dieselbe Weise eine Mehrbelastung von 85 Mk. bezw. 100 Mk. pro Hektar. Für die einzelnen Provinzen würde sich die Mehrbelastung der 7 Jahre von 1895—1901 unter Ausschluß der Fideikommißgüter, wie folgt berechnen, wobei nach der Anlage die Verschuldungsquote nach dem Grundsteuerreinertrage hinzugefügt ist:[1])

	Mk. pro Hektar	auf die Einheit des Grundsteuerreinertrages		Mk. pro Hektar	auf die Einheit des Grundsteuerreinertrages
Ostpreußen	53	6,47	Sachsen	120	4,93
Westpreußen	55	5,92	Schleswig-Holstein	97	4,57
Brandenburg	54	5,31	Hannover	84	5,70
Pommern	36	4,27	Westfalen	228	13,49
Posen	42	4,58	Hessen-Nassau	164	7,40
Schlesien	89	6,08	Rheinland	425	13,25

[1]) Als Grundsteuerreinertrag ist hier derjenige des ländlichen Privatbesitzes ausschließlich desjenigen des festen Grundbesitzes genommen, während die amtliche Statistik für diese Berechnung den gesamten Grundsteuerreinertrag des ländlichen Besitzes einschl. der staatlichen Domänen, Forsten usw. genommen hat, was jedenfalls ein weniger zutreffendes Bild gibt.

Sieht man von der hohen Mehrbelastung in Westfalen und der Rheinprovinz ab, wo sie augenscheinlich zum großen Teil durch die industrielle Entwicklung verursacht worden ist, so entrollt die Bewegungsstatistik für den ländlichen Grundbesitz der übrigen Bezirke, in denen die Ausdehnung der Industrie auf das platte Land nicht so schwer ins Gewicht fällt, ein überaus trübes und ernstes Bild. Nach den oben erwähnten Grundstückspreisen aus den Jahren 1871–1881 schwankte der Verkehrswert des ländlichen Grundbesitzes zwischen dem 56–70fachen des Grundsteuerreinertrages und betrug im Durchschnitt das 63fache desselben. Da die Hypothekenzunahme in der Mehrzahl der ländlichen Bezirke dem 5—6fachen des Grundsteuerreinertrages gleichkommt, so bedeutet dies mit anderen Worten: Allein in den 7 Jahren von 1895 bis 1901 ist der ländliche Grundbesitz in Preußen mit einem weiteren Zehntel seines Wertes hypothekarisch belastet worden. Da man nach der Hypothekenstandsstatistik von 1896 annehmen darf, daß der ländliche Grundbesitz in Preußen schon im Durchschnitt mindestens zu einem Drittel seines Wertes mit Hypotheken belegt war, so würde Ende 1901 die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes etwa 40 Prozent des Wertes erreicht haben und wenn sie in demselben Tempo fortschreitet wie bisher, so würde die Verschuldung spätestens etwa um 1910 den halben Wert des ländlichen Immobiliarbesitzes, Boden und Gebäude, absorbiert haben.

Die hypothekarische Mehrbelastung des ländlichen Grundbesitzes betrug von 1897–1901 insgesamt 1868 Millionen Mark. Den gesamten Hypothekenstand hatten wir oben für 1896 zu 7 Milliarden Mark berechnet, so daß die gesamte Hypothekarverschuldung des ländlichen Grundbesitzes in Preußen Ende 1901 auf rund 9 Milliarden Mark angewachsen war, unter der Voraussetzung, daß die Hypothekenverschuldung sich auf dieselben ländlichen Besitzungen erstreckt wie die Erhebungen von 1896. Hierüber weiß auch der amtliche Bericht nichts Genaues. Nimmt man an, daß von der hypothekarischen Mehrbelastung in den ländlichen Bezirken etwa ein Viertel auf nicht landwirtschaftliche Grundstücke entfällt, so würde die hypothekarische Belastung des ländlichen Grundbesitzes Ende 1901 etwa $8^1/_3$ Milliarden Mark betragen haben. Schätzt man die Personalschulden auf ein Fünftel der Realschulden, so würde der ländliche Grundbesitz Ende 1901 insgesamt ca. **10 Milliarden** Mark Real- und Personalschulden gehabt haben.

Nun wird man einwenden können, der Boden, auf dem wir uns mit diesen düsteren Prophezeihungen bewegen, ist viel zu brüchig und unsicher, um solche Schlußfolgerungen zu gestatten, der Wertmaßstab des Grundsteuerreinertrages und des mit ihm verbundenen Kaufpreises aus den 70er Jahren gilt nicht mehr für die Gegenwart, es ist nicht unwahrscheinlich, daß der

Gesamtwert des Immobiliarvermögens, das für die Hypotheken haftet, mindestens in demselben Verhältnis, wie die Hypotheken gestiegen ist, so daß der ländliche Grundbesitz im Verhältnis zum Wert nicht höher belastet ist wie früher. Für diese Auffassung ist bisher ein exakter Beweis nicht erbracht worden. Es müßte zu diesem Zweck nachgewiesen werden, daß die als Wertmaßstab benutzten Verkaufspreise aus den 70er Jahren in denselben Bezirken im Laufe der 80er und 90er Jahre noch weiter gestiegen sind. Für das preußische Finanzministerium würde es ein leichtes sein, diese Frage noch besser zu beantworten als in den oben mitgeteilten durchschnittlichen Kaufpreisen der Jahre 1884–93 geschehen, die diesen Vergleich nicht gestatten. Aber aus den Enqueten über die Lage der Landwirtschaft in den 80er Jahren geht zweifellos hervor, daß die allseitig für abnorm und unnatürlich hoch gehaltenen Bodenpreise der 70er Spekulationsjahre schon Ende der 70er Jahre und im Laufe der 80er Jahre ganz erheblich gesunken sind. Es kam dies schon in den Verhandlungen des preußischen Landes-Ökonomie Kollegiums im Jahre 1884 zum Ausdruck, in denen kein geringerer als von Miaskowski auf den Mißstand hinwies, daß die hohen Bodenpreise der 70er Jahre, die weit über dem Ertragswert standen, zum Maßstab der Verschuldung der Schuldenstandsstatistik von 1883 genommen seien, allein das Verhältnis zwischen der Verschuldung und dem Ertragswert des Grundbesitzes gebe darüber eine Auskunft, ob die gegenwärtigen Besitzer ihren Besitz halten können. Es ist bereits oben nachgewiesen, daß die Schätzung der Ergänzungssteuerveranlagung vom Jahre 1896 im allgemeinen etwa denselben Wert ergeben hat, wie er für die 70er Jahre ermittelt ist, jedenfalls aber keinen oder einen nur unerheblich höheren Preis nachgewiesen hat. Wir hätten hiernach anzunehmen, daß der Immobiliarwert der 70er Jahre nach einer Senkung in den 80er Jahren im Laufe der 90er Jahre ungefähr wieder dasselbe Niveau erreicht hat, wie in den 70er Jahren. Dabei ist aber zu beachten, daß die Steigerung nicht wie in den 60er und 70er Jahren durch höhere Preise der landwirtschaftlichen Erzeugnisse, sondern fast ausschließlich durch den vermehrten Bau von Eisenbahnen und Chausseen und durch die modernen Fortschritte der Landwirtschaft in der Bearbeitung und Düngung des Bodens und in der Viehzucht und drittens durch Neubau und Vermehrung der Wirtschaftsgebäude erzielt worden ist. Dabei haben natürlich diejenigen Gegenden und Bodenarten verhältnismäßig am meisten gewonnen, die gegen andere Gegenden und Bodenarten bisher im Rückstande waren, also hauptsächlich der preußische Osten und die leichteren Bodenarten, während umgekehrt in den Gegenden, die diese Vorzüge schon vor 20 oder 30 Jahren hatten, der Bodenwert unter dem Druck der ungünstigen Handelskonjunktur mehr gesunken als gestiegen ist. Soweit also gegenwärtig

für denselben Boden, einschließlich der zugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude, derselbe Preis bezahlt wird, wie in den 70er Jahren, so hat dieser Preis einen völlig anderen Inhalt: Der Boden steht in besserer Kultur, die Gebäude, die im Preis eingeschlossen sind, sind besser und zahlreicher und der Boden liegt näher an einer Chaussee oder Eisenbahn. Es ist auch zweifellos, daß der Verkehrswert unter dem Druck der ausländischen Konkurrenz sich im Laufe der 80er und 90er Jahre wieder mehr dem Ertragswerte genähert hat, da die Käufer und Pächter nicht unter der Vorstellung einer steigenden, sondern vielmehr einer fallenden Konjunktur standen und noch stehen. Nur Gegenden und Grundstücke mit außergewöhnlichen Verhältnissen, z. B. das Ansiedelungsgebiet in Posen und Westpreußen und der mit gewissen sozialen und politischen Vorzügen ausgestattete Großgrundbesitz, wie vor allem in Mecklenburg, haben Preise, die vielfach den Ertragswert allzu weit übersteigen. Die Erhaltung oder Wiedergewinnung des Immobilienwertes im Laufe der 90er Jahre gegenüber den 70er Jahren ist also mehr einer inneren Wertzunahme, ja zum großen Teil einem erarbeiteten Wert im besten Sinne des Wortes zu verdanken; es wird nur meistens bei der Beurteilung der Bodenpreise übersehen, daß ohne diese zähe und unverzagte Kulturarbeit in der landwirtschaftlichen Praxis und Wissenschaft die deutsche Landwirtschaft längst im Grabe liegen würde, und daß der Teil des abnorm hohen Immobiliarpreises der 70er Jahre, der im Laufe der 80er Jahre verloren ging, nicht wieder zurückerobert worden wäre. Es hat eben im Laufe der letzten 25 Jahre in der deutschen Landwirtschaft unter dem Zwange der Verhältnisse eine gewisse Umwertung der Werte stattgefunden. Die Landwirtschaft ist industriell geworden. Der Immobiliarwert tritt relativ zurück hinter dem Mobiliarwert, das Betriebskapital, Lohnfonds, Maschinenkapital, Dünge- und Futtermittelkapital, haben einen Umfang angenommen, wie man es früher nicht für möglich gehalten hat. Schneller und massenhafter Umsatz ist auch hier die Parole geworden, um mit Hilfe einer höheren Verzinsung des Betriebskapitals eine leidliche Verzinsung des Immobiliarkapitals zu erzielen. Die Kehrseite dieser Entwickelung ist in Verbindung mit der wachsenden Hypothekarverschuldung die empfindliche und fast nervöse Abhängigkeit der landwirtschaftlichen Existenz vom Markte, und bei der Unsicherheit des Warenmarktes und der völligen Deroute des Arbeitsmarktes macht sich stellenweise schon das Bestreben geltend, wieder zum extensiven Betrieb zurückzukehren, wenn dies nicht in den meisten Fällen mit einem zu großen Verluste der auf einen intensiven Betrieb zugeschnittenen Kapitalsanlage verbunden wäre.

Jedenfalls dürfte aus diesen Ausführungen hervorgehen, daß selbst ein nachweisbarer Wertzuwachs an einzelnen in der Landwirtschaft wirksamen

Kapitalien nicht ohne weiteres den Schluß auf eine Zunahme des Gesamtwertes aller Kapitalien gegenüber früheren Zeiten gestattet.

Für eine solche Zunahme könnten folgende Tatsachen angeführt werden. Die Zahl der Gebäude auf dem Lande ist in Preußen von 1886 bis 1901 um 491 170 oder um 14 Prozent und gleichzeitig der Jahresbetrag der Gebäudesteuer auf dem Lande um 6 873 834 Mk. oder um 86 Prozent gestiegen. Der gesamte Verkaufswert des Viehstandes hat von 1883 bis 1900 eine Zunahme von 1⅓ Milliarden Mark oder um 39 Prozent erfahren. Die Chausseen haben in Preußen von 1882–1900 um 37000 km oder um 63 Prozent, die Eisenbahnen von 1880 bis 1900 um 12 666 km oder um 62 Prozent zugenommen. Das veranlagte Einkommen auf dem platten Lande ist in Preußen von 1892 bis 1903 um 715 Millionen Mk. oder um 28 Prozent gestiegen.

Bei allen diesen Paradezahlen bleibt indes immer die schwierige Frage, in wieweit ist dieser Wertzuwachs dem eigentlichen Bauern- oder Großgrundbesitzerstande, um den es sich hier allein handelt, zu Gute gekommen, und wenn dies der Fall ist, so taucht die andere Frage auf: hat die Rentabilität des landwirtschaftlichen Betriebes gleichen Schritt mit dem Wertzuwachs gehalten? Für den Kleinbauer, dessen Wirtschaftsgebäude einen relativ größeren Teil des gesamten Anlagekapitals beanspruchen, wie beim Mittel- und Großgrundbesitz, wäre es ein schwacher Trost, wenn man ihn bei steigender Verschuldung, etwa infolge eines Neubaues, darauf aufmerksam machen wollte, daß seine Realverschuldung im Verhältnis zum Werte überhaupt nicht gestiegen sei, sobald er nunmehr einen höheren Zinstribut jährlich *ohne steigende Einnahme* aufbringen muß, und hier liegt der entscheidende Punkt. Sinkt die Rentabilität bei gleichzeitiger Zunahme des Anlagekapitals, so bedeutet die hypothekarische Verschuldung, selbst wenn sie bei absoluter Zunahme im Verhältnis zum Verkehrswert dieselbe Höhe wie früher hat, für die Lage der Landwirtschaft etwas ganz anderes als bei steigender Rentabilität. Wir sehen also, wie individuell die Verschuldungsfrage zu beurteilen ist und ein wie roher und unsicherer Maßstab für die Gefährlichkeit der Verschuldung der Verkehrswert bildet. Ja selbst der Ertragswert allein kann den Grad der Gefährlichkeit noch nicht hinreichend empfindlich anzeigen, wenn er nicht mit der Feststellung des Zinsfußes, zu welchem sich das gesamte Anlagekapital verzinst, verbunden ist. Die Verzinsung des Anlagekapitals und der Zinsfuß des Real- und Personalkredits bilden den Barometer für die Lage der Landwirtschaft. Und die eigenartige und bedenkliche Signatur eines größeren Teiles der Landwirtschaft scheint seit etwa 2 Jahrzehnten in einer so schlechten Rentabilität zu bestehen, daß fast der gesamte Wertzuwachs nicht durch Überschüsse und Ersparnisse gewonnen, sondern hypothekarisch geliehen ist.

Also nur die gesamte Vermögenslage der einzelnen Besitzer kann eine nähere Auskunft über die Gefährlichkeit der Verschuldung geben. Es ist deshalb angeregt worden, das umfassende Material, das in den Schätzungsbogen der Veranlagung zur Einkommen- und Ergänzungssteuer niedergelegt ist, für die Verschuldungsstatistik zugänglich zu machen, wie dies in Kg. Sachsen, in Baden und Oldenburg bereits geschehen ist.

Wir wenden uns nun zu einer kurzen Betrachtung der Hypothekarverschuldung in den übrigen Bundesstaaten.

Im rechtsrheinischen Bayern werden seit 1895 die Eintragungen und Löschungen von Hypotheken jährlich nachgewiesen und dabei wird, was der besondere Vorzug dieser Statistik gegenüber der preußischen ist, die Hypothekenbewegung gesondert für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen, ferner für land- und zugleich gewerblich und drittens für städtische oder gewerblich genützte Grundstücke festgestellt. Die Anlage enthält die Ergebnisse dieser Statistik für die 8 Jahre 1895—1902 in tabellarischer graphischer Darstellung.

In diesem Zeitraum sind auf dem von der Statistik erfaßten Gebiet in Bayern insgesamt rund 4½ Milliarden Mark Hypotheken eingetragen, davon entfallen rund 3 Milliarden Mark oder 65 Prozent auf rein städtische und gewerbliche Hypotheken, rund 1⅓ Milliarden Mark oder 30 Prozent auf rein land- oder forstwirtschaftliche Hypotheken und ¼ Milliarde Mark auf gemischte landwirtschaftliche und gewerbliche Hypotheken.

Die Mehr-Eintragungen an Hypotheken betrugen in dem obigen Zeitraum insgesamt 1,6 Milliarden Mark, davon entfielen rund 1¼ Milliarden Mark oder 80 Prozent auf rein städtische und gewerbliche Grundstücke, auf rein land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke 235 Millionen Mark oder nur 15 Prozent und auf gemischte landwirtschaftliche und gewerbliche Grundstücke 5 Prozent. Dementsprechend wurden auf den rein städtischen und gewerblichen Grundstücken durchschnittlich nur 56 Prozent aller eingetragenen Hypotheken gelöscht, dagegen sind auf den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken 82 Prozent aller Eintragungen und auf den gemischten landwirtschaftlichen und gewerblichen Grundstücken 65 Prozent der Eintragungen wieder zur Löschung gekommen.

Bemerkenswert für die allgemeine Betrachtung ist auch hier der enorme Anteil der Großstädte München und Nürnberg an der gesamten Mehrbelastung. So betrugen die Mehr-Eintragungen dieser beiden Städte 1899 allein 158 Millionen Mark oder 58 Prozent der gesamten hypothekarischen Mehrbelastung im rechtsrheinischen Bayern oder fast das 4fache der Mehrbelastung aller rein land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke im gesamten Königreich, ausschließlich der Pfalz. Die Löschungen von Hypotheken er-

reichten 1899 in München nur 46 Prozent und in Nürnberg 43 Prozent der Eintragungen.

Für die Würdigung der Mehreintragungen auf den rein land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken fehlen leider hinreichende Grundlagen über die Wertbemessung des von der Statistik erfaßten Grund und Bodens; auch die Flächengröße der rein land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist schwer zu ermitteln, auch ist eine zweckmäßige Ausscheidung der nicht beleihbaren Grundstücke, wie insbesondere des fiskalischen Bodens, schwierig zu treffen.

Als auffällige Erscheinung sei nur noch die starke Zunahme der Mehrbelastung auf den rein land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken für die Jahre 1899 und 1900 und die darauf wieder folgende Abnahme in den Jahren 1901 und 1902 hervorgehoben.

Über die Höhe der gesamten Hypothekarverschuldung der bayerischen Landwirtschaft fehlt jede Grundlage. Sie ist für 1900 auf ca. 900 Millionen Mark geschätzt worden. Für die 24 Erhebungsgemeinden im Jahre 1894 ist festgestellt[1], daß die Realkreditschuldung in 9 Gemeinden zwischen 5,21 – 17,25 Prozent des Wertes, in 8 zwischen 20,93 – 29,92 Prozent, in 6 zwischen 34,78 – 39,72 Prozent und in einer Gemeinde 76,04 Prozent des Wertes betrug.

Für die Beurteilung der persönlichen Vermögenslage dürften noch die Ergebnisse der bayerischen Sparkassen-Statistik von Interesse sein, da bei derselben für einige Jahre die Einleger nach dem Berufe unterschieden sind.[2] In den 3 Jahren 1896 – 1898 betrug die Zahl der jährlich neu zugegangenen Spareinleger, die selbständige Landwirte waren, durchschnittlich 5267 mit einer erstmaligen Spareinlage von durchschnittlich 499 Mk., während die Zahl der selbständigen Gewerbetreibenden über 8000 mit einer durchschnittlichen Ersteinlage von 279 Mk. und die Zahl der Handeltreibenden 2500 mit einer durchschnittlichen Einlage von 352 Mk. betrug. Allerdings erfahren wir nichts über die Beteiligung der Landwirtschaft an dem gesamten Sparkassenbestand, sodaß die obigen Zahlen wenig besagen.

Auch für Württemberg hat bisher eine Aufnahme des gesamten Hypothekenstandes nicht stattgefunden, es liegt nur eine Bewegungsstatistik für die 10 Jahre von 1838 – 1847 und für das Jahr 1897 vor.[3] Zeller kommt bei dem Vergleiche zu dem wahrscheinlichen Ergebnisse, daß der heutige

[1] Untersuchung der wirtschaftlichen Verhältnisse in 24 Gemeinden des Königreichs Bayern. München 1895.

[2] Statistisches Jahrbuch für das Königreich Bayern. 6. Jahrg. 1901. S. 150.

[3] Mitteilungen des Vizedirektors von Steudel im Württemb. Jahrbuch 1841 S. 411 und 1848 S. 24. — Zeller, Die Pfandschuldenbewegung in Württemberg vom Jahre 1897. Württemb. Jahrbücher für Statistik und Landeskunde 1899. II. S. 1 ff.

Betrag des jährlichen Neuzuganges an Verpfändungen vom gesamten Grundeigentum nahezu das Vierfache dessen ist, was die blühendsten Zeiten der 40er Jahre jährlich auf Grund und Boden geliehen haben. Die Untersuchung für 1897 hat die Pfandeinträge und Löschungen gesondert nach 5 Ortsklassen und ferner nach dem Berufe zur Darstellung gebracht. Dabei hat sich auch hier die bemerkenswerte Tatsache ergeben, daß mit den höheren Ortsklassen auch die hypothekarischen Kapitaleinlagen wachsen. So kommen durchschnittlich auf den Kopf der Bevölkerung in der ersten Ortsklasse (mit über 100 000 Einwohnern) 399 Mk. Pfandeinträge, in der zweiten (mit 20—100 000 Einwohnern) 160 Mk., und in der fünften (mit unter 5000 Einwohnern), also in den ländlichen Bezirken, nur 53 Mk. Auch das Verhältnis der Löschungen zu den Eintragungen ist auch hier auf dem Lande günstiger als in der Stadt. In der ersten Ortsklasse betragen die Löschungen nur 63 Prozent der Eintragungen, in der zweiten 66 Prozent, in der fünften dagegen fast 80 Prozent. Noch bemerkenswerter sind die Ergebnisse bei Unterscheidung nach dem Berufe der Schuldner. Dabei ist die durchschnittliche Größe eines Pfandeintrages 1897 für die selbständigen Personen der Landwirtschaft zu 1817 Mk., der Industrie 4332 Mk., des Handels und Verkehrs zu 10 333 Mk. und des Arbeiterstandes 1159 Mk. Die Zahlen weisen nach Zeller darauf hin, daß es sich bei den Selbständigen des Handels und Verkehrs vorwiegend um die großen Betriebe mit den tragfähigeren Schultern handelt, während unter den Schuldnern der Landwirtschaft vielfach die kleinen Bauern erscheinen, die vor den Lohnarbeitern in ihrer wirtschaftlichen Lage nicht viel voraus haben. Die Pfandlöschungen sind nach den Berufen der Schuldner nicht ermittelt worden.

Außer dieser Bewegungsstatistik für 1897 hat in Württemberg eine Hypothekenaufnahme in 126 Landgemeinden stattgefunden[1]). Die eingetragenen Pfandschulden dieser Gemeinden betrugen 1874: 33,86 Millionen Mark, 1884: 42,10 Millionen Mk. und 1894: 47,54 Millionen Mk. Hiernach sind die Pfandschulden in der Periode 1874—1884 bedeutend mehr — fast doppelt so stark — angewachsen als in der Periode 1884—1894, nur in den Gemeinden des Jagstkreises war die Steigerung in der letzten Periode etwas größer als in der ersteren.

Zeller hat auf Grund der Verschuldung dieser 126 Landgemeinden die gesamte Pfandverschuldung der württembergischen Landwirtschaft in folgender Weise berechnet: In den 126 ländlichen Gemeinden fand sich 1894 ein Pfandschuldenstand von 47,54 Millionen Mk., im Jahre 1897 wiesen diese

[1]) Ergebnisse der Erhebungen über den Stand der Landwirtschaft in Württemberg. 1895. Württemb. Jahrbuch für Statistik und Landeskunde 1895 Heft 2.

Gemeinden 5,77 Millionen Mk. Pfandeinträge auf, oder 12,1 Mk. auf 100 Mk. Pfandschuldenstand. Für sämtliche landwirtschaftliche Betriebe in Württemberg betrug nun 1897 der Zugang von Pfandeinträgen 33 Millionen Mk. Nimmt man nun an, daß dieser Zugang, wie bei den 126 Erhebungsgemeinden, sich zum Pfandschuldenstand von 1894 wie 12,1 : 100 verhält, so würde der Pfandschuldenstand der württembergischen Landwirtschaft im Jahre 1894 rund 273 Mill. Mk. und im Jahre 1897 rund 280 Mill. Mk. betragen haben. Nimmt man weiter an, daß hierzu noch wie bei den im Jahre 1894 nach dieser Richtung untersuchten 72 ländlichen Gemeinden, etwa 37,3 Prozent nicht durch Hypotheken versicherten Schulden des Personal- und Mobiliarkredits kommen, so würde sich die Gesamtschuldenlast aller landwirtschaftlichen Betriebe auf 390 Mill. Mk. oder rund 400 Mill. M. belaufen.

Zeller berechnet dann noch den Schuldenstand unter der Voraussetzung, daß die landwirtschaftlichen Schuldverhältnisse in Baden und Württemberg im allgemeinen annähernd gleich sind, daß also in beiden Ländern auf 1 ha landwirtschaftlicher Bodenfläche ein annähernd gleich hoher Schuldenbetrag kommt, auf ca. 450 Mill. Mk. oder ca. 300 Mk. pro Hektar. Der durchschnittliche Verkaufspreis für Ackerland in den 126 Gemeinden betrug für 1890/1894: 2676 Mk. pro Hektar. Demnach würde die Verschuldung 1897 nur ca. 11 Prozent des Bodenwertes betragen haben. Doch wird dieses Resultat wohl zu günstig lauten, weil in der obigen landwirtschaftlich benutzten Fläche auch die Fläche des festen Besitzes, das Staates und der Gemeinde enthalten ist.

Von Interesse dürfte noch die Mitteilung sein, daß am 31. Dezember 1899 bei allen württembergischen Sparkassen 45931 selbständige Landwirte oder ein Viertel aller selbständigen Landwirte ein Einlageguthaben von fast 20 Mill. Mk. oder im Durchschnitt 426 Mk. hatten, während das durchschnittliche Guthaben der landwirtschaftlichen Tagelöhner sich auf 443 Mk., der Knechte auf 461 Mk., der Mägde auf 391 M. und das der selbständigen Gewerbetreibenden auf 435 Mk. belief.

Für Baden ist die landwirtschaftliche Verschuldung auf Grund der Einkommensteuerkataster ermittelt worden[1]). Danach betrug der gesamte Vermögenswert der badischen Landwirtschaft 2,1 Milliarden Mk. und die Gesamtverschuldung (Real- und Personalkreditverschuldung) 482 Mill. Mk., oder auf 100 Mk. Vermögenswerte entfallen durchschnittlich 22,7 Mk.

[1]) Buchenberger, Die Belastung der landwirtschaftlichen Bevölkerung durch die Einkommensteuer und die Verschuldung der Landwirtschaft im Großherzogtum Baden. 1896.

Schulden. Von allen 52 Amtsbezirken haben 32 eine Verschuldung von 10—25 Prozent und nur 11 eine solche über 30 Prozent des Vermögenswertes. Die höchsten Verschuldungsziffern mit 33—37 Prozent des Vermögenswertes weisen auf das Gebiet des Schwarzwaldes, die Donau- und Seegegend, das sind die Gegenden der großbäuerlichen Betriebe. Am wenigsten verschuldet ist die badische Rheinebene. Die rein landwirtschaftlichen Betriebe waren nur zu 17,7 Prozent des Wertes verschuldet, die gemischten Betriebe, also solche, welche neben der Landwirtschaft noch mit einem anderen Gewerbe verbunden sind, zu 28,7 Prozent des Wertes. Die rein landwirtschaftlichen Betriebe waren in allen Einkommensstufen ohne Ausnahme sehr viel, ein Drittel bis über die Hälfte, niedriger verschuldet als die sogenannten gemischten Betriebe, außerdem war sowohl bei dem rein landwirtschaftlichen als bei den gemischten Betrieben die Verschuldung der untersten Einkommengruppen, von unter 1500 Mk., also in mittel- und kleinbäuerlichen Betrieben, eine relativ höhere als bei den oberen Gruppen. Die beiden unteren Gruppen unter 1500 Mk. umfaßten 71043 oder 82 Prozent aller Steuerpflichtigen.

Bei den rein landwirtschaftlichen Betrieben betrug die geringste Verschuldung 7,5 Prozent (Amtsbezirk Eppingen) und die höchste 44,7 Prozent (Amtsbezirk Meßkirch) des Vermögenswertes, in 34 Amtsbezirken blieb sie unter 20 Prozent, in 10 Amtsbezirken zwischen 20—30 Prozent und nur in 8 Amtsbezirken stieg sie über 30 Prozent. In den gemischten Betrieben wurde die geringste Verschuldung zu 14,6 Prozent (Amtsbezirk Eppingen) und die höchste zu 54 Prozent (Amtsbezirk Schönau), in 6 unter 20 Prozent, in 26 zwischen 20 und 30 Prozent und in 20 über 30 Prozent des Vermögenswertes. Leider ist die Zahl der schuldenfreien, der gering und hochverschuldeten Besitzungen nicht festgestellt, nach dem Bericht ist hiervon mit Rücksicht auf die rechnerische Arbeit vorerst Umgang genommen. Doch ist noch von besonderem Interesse der Nachweis über das Barvermögen der Landwirtschaft. Wir erhalten darüber folgendes Bild:

Einkommensgruppen	Zahl der rein landw. Betriebe	Darunter mit Zins- und Rentenforderungen	%	Durchschnittlicher Kapitalbesitz auf ein Betrieb. M.
bis 1000 M.	48705	18048	37	764
1001—1500 „	22348	11222	50	905
1501—2000 „	8266	4580	55	2108
2001—3000 „	5024	3008	60	4530
3001—5000 „	1707	1165	68	17696
5001 u. mehr	439	367	83	128424
Za.	86489	38390	44	2995

Also 44 Prozent aller reinen Landwirte bezogen Zins- oder Renteneinkommen im Gesamtbetrage 6,84 Mill. M., davon entfielen in der Einkommensgruppe bis 1500 M. etwa die Hälfte auf Leibgedingsrenten, in der zweiten und dritten Einkommensgruppe etwa ein Drittel. Nach Ausscheidung dieser Rentenbezüge bleiben 5,23 Mill. Zinsforderungen aus Kapitalbesitz, deren kapitalisierter Betrag unter der Annahme eines Zinsfußes von 4½ Prozent insgesamt 114,98 Mill. Mark sein würde.

Buchenberger schließt seine Untersuchung mit folgenden Worten: „Sind die ermittelten Zahlen mit einem dann und wann zu Tage tretenden weitgehenden Pessimismus in der Beurteilung der landwirtschaftlichen Verhältnisse unseres Landes schwerlich in Einklang zu bringen, so sind sie doch ebenso wenig geeignet, der Meinung Vorschub zu leisten, daß die Klagen und Beschwerden der ländlichen Bevölkerung über den Druck der Lage grundlose seien; denn wenn nach den Urteilen unbefangener sachverständiger Kreise die Behauptung eines unverschuldeten oder mäßig verschuldeten Besitzers selbst in den bestsituierten Landesteilen seit Jahren nur unter Festhaltung einer nach Grundsätzen größter Wirtschaftlichkeit zu führenden Lebensweise möglich sich erweist, so läßt sich die Schwierigkeit der Lage der Landwirte in den nach Boden oder Klima weniger günstig situierten Landesteilen und namentlich die Lage der mittel- und hochverschuldeten Landwirte leicht ermessen."

Ein erheblich ungünstigeres Resultat als diese neue Statistik hatte die Erhebung über die Lage der Landwirtschaft im Großherzogtum Baden von 1883, besonders für die Verschuldung des kleinbäuerlichen Besitzes, ergeben, die sich auf 37 Gemeinden erstreckte, und die in der Untersuchung mehr individualisierend vorgegangen war. Nach derselben waren in 11 oder 30 Prozent der untersuchten Gemeinden über die Hälfte der bäuerlichen Besitzer, ausschließlich der sogenannten Taglöhnergütler, frei von Immobiliarschulden, andererseits waren in einer ebenso großen Anzahl von Gemeinden die verschuldeten bäuerlichen Betriebe bis zu 40 Prozent des Liegenschaftswertes und darüber verschuldet, in 8 sogar über 50 Prozent derselben, in 6 über 60 Prozent und in 5 über 70 Prozent derselben.

Außer diesen Ermittelungen der gesamten Verschuldung liegt für Baden eine jährliche Bewegungsstatistik über die Pfandeinträge und Pfandstriche seit 1882[1]) vor, deren Ergebnisse in der Anlage mitgeteilt und graphisch dargestellt sind. Allerdings ist aus dieser Tabelle nicht allzuviel zu entnehmen, da die Angaben über den Berufsstand der Schuldner bei den Pfandstreichungen sich vor 1900 nur auf die Streichungen durch besondere Bewilligung

[1]) Statistisches Jahrbuch für das Großherzogtum Baden.

und richterliche Verfügung nicht auch auf die Streichungen infolge allgemeiner Vereinigung beziehen. Das Verhältnis der Löschungen zu den Eintragungen von 1900 gibt deshalb für die Berufe kein richtiges Bild. Für 1900 betrugen die Löschungen bei den Landwirten 72 Prozent der Eintragungen, dagegen bei den Gewerbetreibenden nur 45 Prozent. In den 19 Jahren von 1882 bis 1900 sind eingetragen: 3487 Mill. Mk., davon entfielen 736 Mill. Mk. oder 22 Prozent auf Landwirte und 2270 Mill. Mk. oder 65 Prozent auf Gewerbetreibende. Bemerkenswert ist noch die enorme Zunahme der Eintragungen bei den Gewerbetreibenden, um das Dreifache, gegenüber der fast gleichbleibenden Höhe der Eintragungen bei den Landwirten. Mit wie großer Vorsicht die grundbuchmäßigen Angaben über die Hypotheken zu beurteilen sind, geht aus der Zahl für die Pfandstreichungen des Jahres 1899 hervor. In diesem Jahre wurden auf grund des Vereinigungsgesetzes vom 14. April 1898 sämtliche vor dem 1. Januar 1899 eingetragenen Vorzugs- und Unterpfandsrechte, mit Ausnahme der seitdem erneuerten oder auf grund des Gesetzes vom 29. März 1890 spezialisierten Eintragungen gestrichen. Infolge dessen stieg die Zahl der Pfandstreichungen, die vorher jährlich zwischen 70—100000 schwankte, 1899 auf über 1 Mill. und der Kapitalbetrag der Pfandstreichungen, der vorher sich zwischen 100—150000 Mk. bewegte, erreichte im Jahre 1899 die enorme Summe von über 1 Milliarde Mk., während gleichzeitig die Pfandeintragungen in derselben Höhe wie früher erfolgten.

Für das Königreich Sachsen ist die Hypothekarverschuldung des Grundbesitzes für Ende 1884 ermittelt worden.[1] Danach war der Grund- und Gebäudebesitz im Königreich Sachsen mit einer Schuldsumme von fast 2¼ Milliarden Mark, einschließlich der Kredit- und Kautionshypotheken und der vorgemerkten Forderungen, belastet. Davon entfielen je 1 Milliarde Mark auf die Städte und Dörfer und 121 Millionen Mark auf die Rittergüter. Auf 1 Grundsteuereinheit entfielen durchschnittlich in den Stadtgemeinden 36 Mk. Hypothekenschulden, in den Landgemeinden 28 Mk. Leider sind weitere Unterscheidungen und Wertmaßstäbe nicht angegeben, um die Verschuldung der rein landwirtschaftlichen Besitzungen erkennen zu können. Nur für die Rittergüter ist ermittelt, daß 1885—90 auf 100 Hypothekenbestellungen durchschnittlich 84 Löschungen entfielen, während dieses Verhältnis für das ganze Königreich nur 74 war. Die Hypothekarbelastung der Rittergüter betrug 1884: 120,6 Millionen Mark, 1890: 131,4 Millionen Mark, also eine Zunahme um 9 Prozent, während

[1] Steglich, Beiträge zur Statistik des Grundeigentums. Zeitschrift des kgl. sächs. statistischen Bureaus. Jahrg. 1892, Heft I und II, S. 97.

dieselbe für den Grundbesitz des gesamten Königreichs 37 Prozent betrug.

Außer dieser Erhebung liegt für das Königreich Sachsen noch eine Untersuchung über die Hypothekarverschuldung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes nach dem Stande vom 1. Juli 1897 vor[1]). Die Erhebung erstreckt sich indeß nur auf alle landwirtschaftlichen Privatbesitzungen von 2 ha und mehr landwirtschaftlich benutzter Fläche in den Gemeinden von unter 2000 Einwohnern. Bau- und Spekulationsland sind nach Möglichkeit ausgeschieden, ebenso solche Besitzungen, die mit Gartenbetrieb verbunden sind. Für die Erhebung verblieben hiernach 52606 rein landwirtschaftliche Besitzungen und 925 Rittergüter. Von den 52606 Besitzungen sind 48562 geschlossene Güter, 82 Gärtnereien, 2196 walzende Grundstücke und 1766 sonstige Grundstücke. Es sind 74 Prozent der Gesamtfläche ermittelt worden. Die Hauptergebnisse der Erhebung sind folgende:

Besitzgröße ha	Zahl der Besitzungen	Davon sind frei von Hypotheken %	Hypothekenschulden Mill. M.	%	für 1 ha M.	für 1 Steuereinheit M.
2—5	9887	20,40	42,02	7,1	1577	44
5—10	11233	18,30	80,21	13,6	1194	38
10—20	15445	15,97	180,53	30,5	945	32
20—50	11266	15,49	236,61	40,0	885	30
50—100	682	8,95	44,38	7,5	1132	34
über 100	55	3,64	7,51	1,3	1070	32
	48562	15,52	591,26	100	988	33

Hiernach wäre also nur $^1/_6$ der Besitzungen frei von Hypothekenschulden. Der begleitende Bericht bemerkt dazu, daß ein verhältnismäßig großer Teil der nach den Hypothekenbüchern als schuldenfrei anzusehenden Besitzer bei der zum Zwecke der Steuerdeklaration vorgenommenen Feststellung ihres Einkommens unter den nach § 15 des Einkommensteuergesetzes zulässigen Abzügen auch recht erhebliche Beträge für Schuldenzinsen in Abzug gebracht hatten, und daß ferner auch die mit Hypotheken belasteten Grundbesitzer weit mehr Kapitalien zu verzinsen haben, als hypothekarisch sicher gestellt sind.

Der Prozentsatz der hypothekenfreien Besitzungen schwankt in den einzelnen Erhebungsbezirken von 7 47. Eine Ermittelung des Wertes der Besitzungen befindet sich noch in Arbeit, sodaß die Höhe der obigen Belastung

[1]) Jahresbericht über die Landwirtschaft im Königreich Sachsen für das Jahr 1902. Herausgegeben von dem Landeskulturrat. 1903 S. 1 ff.

noch nicht erkannt werden kann, doch scheint sie nach der Belastung pro Hektar etwa ein Drittel des Wertes zu betragen.

Für Elsaß-Lothringen hat die Untersuchung der Lage und Bedürfnisse der Landwirtschaft von 1884[1]) sich auch auf die Verschuldung erstreckt. Nach dem amtlichen Bericht hierüber unterliegt es keinem Zweifel, daß schon eine Verschuldung der Landwirte, wie sie 1866 nach der großen französischen Enquete bestand, jetzt (1884) drückender sein würde, als sie damals war. Fast überall hätten die Schulden seit 1866 in einem erheblichen Maße zugenommen, am stärksten in Lothringen. Nur in den Viehzucht- und Weinbau treibenden Gegenden der Kreise Rappoltsweiler und Metz sollen sie abgenommen haben. Bei der Ackerbau treibenden Bevölkerung Lothringens wird durchweg eine erhebliche Erhöhung der Schulden angenommen. Dieselbe wird z. B. im Kreise Saargemünd auf 150 Prozent und in Metz auf 50 Prozent des Betrages von 1866 geschätzt. Die Hypotheken und anderen Schulden der Landwirte des Kreises Diedenhofen werden auf den vierten Teil des Gesamtwertes des Grundeigentums angegeben. Folge dieser Schuldverhältnisse sei eine erhebliche Vermehrung der Zwangsverkäufe, die im Kreise Saargemünd noch zahlreicher sein würden, wenn nicht der geringe Wert des Grundeigentums die Gläubiger von der Herbeiführung solcher Verkäufe abhielte. Über die inzwischen verflossenen 20 Jahre liegen keine Erhebungen vor.

Auch für Hessen hat man in den Jahren 1884—1886 für 25 Gemeinden die Verschuldung festzustellen gesucht[2]). Von den ermittelten 1615 rein landwirtschaftlichen Betrieben von 0,50 ha und mehr waren 647 oder 40 Prozent frei von Schulden (Immobilar- und Mobiliarschulden). Die Verschuldung der übrigen Betriebe blieb in 14 Gemeinden unter 25 Prozent des Liegenschaftswertes, schwankte in 8 Gemeinden zwischen 25,96 bis 35,87 Prozent und erreichte nur in einer Gemeinde 55,49 Prozent. Doch sind diese Zahlen nur unter Vorbehalt zu verwenden, da nicht in allen Gemeinden die Mobiliarschulden und die unbezahlten Kaufschillinge ermittelt werden konnten. Für 2 Gemeinden werden die Mobiliarschulden mit höchstens 6—8 Prozent der hypothekarisch gesicherten Schulden angegeben.

Außer dieser Enquete liegt für Hessen noch eine Statistik über die jährliche Bewegung der Hypotheken vor. Nach derselben stiegen die Mehr-Einträge für das ganze Gebiet von 57,05 Mill. M. im Jahre 1889 auf 79,24 Mill. M. im Jahre 1896, bei den Landwirten allein nur von ca. 11,43 Mill. M. auf 12,55 Mill. M. Die Löschungen betrugen 1896: 31 Prozent aller Eintragungen, bei den Landwirten 45 Prozent.

[1] Straßburg 1885.

[2]) Die landwirtschaftliche Enquete im Großherzogtum Hessen.

Eine sehr eingehende und mustergültige Untersuchung über die Verschuldung besitzen wir für die Landwirtschaft des Herzogtums Oldenburg[1]. Dieselbe ist auf Grund der Einkommensteuer-Kataster für 1894/95 vorgenommen, erstreckt sich indeß nur auf die Besitzer, welche als Selbstwirtschafter oder Verpächter ausschließlich oder doch ganz überwiegend von dem Ertrage ihrer landwirtschaftlichen Besitzungen leben; ausgeschlossen geblieben sind mithin neben den vorzugsweise an anderen Erwerbsgeschäften beteiligten ländlichen Grundbesitzern namentlich auch die grundangesessenen landwirtschaftlichen Arbeiter. Der Schwerpunkt in der Untersuchung liegt in der gleichzeitigen Feststellung der Schulden und des Geldkapitalvermögens. Eine Trennung der Real- und Personalschulden ist leider nicht möglich gewesen. Von je 100 der 14110 ermittelten Besitzungen waren

Gebiet	ohne Kapital u. Schulden %	nur mit Kapital %	mit Kapital und Schulden %	nur mit Schulden %
Marsch	21,9	22,6	21,6	33,9
Oldenburger Geest	39,5	19,8	11,5	29,2
Münsterische Geest	53,2	22,4	5,4	19,0
Herzogtum zus.	41,1	21,2	11,2	26,5

Danach waren 62 Prozent aller Landwirte ohne Schulden und darunter noch 21 Prozent mit Kapitalvermögen. Auf Grund der großen Verschiedenheiten in den 3 Hauptgebieten kommt Kollmann zu dem Schluß, daß die Landwirte um so öfter mit Schulden belastet sind, je besser und wertvoller das Besitztum und je vollkommener der Wirtschaftsbetrieb ausgestattet ist, daß mit anderen Worten die Gunst der wirtschaftlichen Bedingungen und die Verbreitung der Schuldenbelastung im geraden Verhältnis zu einander stehen. Doch wird man diese Ansicht keineswegs als allgemeine Regel gelten lassen dürfen, wenn man z. B. die Verschuldung der westlichen und östlichen Provinzen in Preußen vergleicht.

Über die absolute Höhe des Kapitalvermögens und der Schulden gewinnen wir folgendes beredtes Bild:

	Kapitalbetrag Mill. M.	Schuldenbetrag Mill. M.	Überschuß des Kapitals (+) oder der Schulden (—) Millionen M.
Marsch	25.10	40,89	— 15,79
Oldenburger Geest	34,93	27,31	+ 7,62
Münsterische Geest	12,92	8,47	+ 4,45
Herzogtum zus.	72,95	76,67	— 3,72

[1] Kollmann Die landwirtschaftliche Verschuldung im Großherzogtum Oldenburg. Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik III. F. 13. Band 1897. S. 690 ff.

Beide Posten gleichen sich demnach fast ganz aus. Doch ist zu beachten, daß der größere Teil der Schulden mit 44,68 Mill. M. allein auf diejenigen Betriebe entfällt, die nur Schulden, kein Kapital besitzen. Für die Höhe der Verschuldung nach dem Wert hat die Untersuchung folgendes Ergebnis gehabt:

Die Schulden betrugen vom Wert

	a) bei den Landw. mit Kapital und Schulden		b) bei den Landw.	c) bei allen verschuldeten Landwirten %	
	ohne Abzug des Kapitalvermögens.	mit	die nur Schulden haben %	ohne Abzg. d Kapitalvermögens.	mit
Marsch	26,6	13,7	37,9	32,2	25,7
Oldenb. Geest	22,4	5,6	34,0	27,5	18,0
Münst. Geest	15,3	+ 0,6	26,2	21,9	15,5
Herzogt. zus.	23,5	8,7	34,5	28,9	21,3

Wenn auch diese Durchschnittszahlen keine besorgniserregende Höhe haben, so bleibt doch auch hier bedenklich, daß die Zahl der gering und hoch verschuldeten Landwirte nicht besonders berechnet worden ist. Der Wert der ermittelten Besitzungen betrug in der Marsch 2754 M. pro ha, in der Oldenburger Geest 1305 M. und in der Münst. Geest 828 M.

Endlich ist noch für das Herzogtum Braunschweig die Hypothekarverschuldung für die Jahre 1857, 75 und 97 ermittelt worden.[1]) Danach ist dort der Stand der Hypothekenschulden in den Landgemeinden von 59 Millionen Mark 1857 auf 92 Millionen Mark 1875, und auf 164 Millionen Mark 1897 gestiegen, also in 40 Jahren um fast das dreifache. In den Städten betrug die Zunahme von 8 Millionen Mark 1857 auf 51 Millionen Mark 1897, also über das sechsfache. Zu beachten ist noch, daß die tatsächliche Belastung für die Hypotheken bei öffentlichen Kreditinstituten infolge der regelmäßigen jährlichen Tilgung nur zu 20 Prozent der buchmäßigen ermittelt worden ist. In einigen Bezirken Bezirken betrug die Tilgung bis 40 Prozent.

Bemerkenswert ist das Ergebnis nach Unterscheidung von Grundbesitzklassen. Danach waren 1897 von den Besitzungen von 2 - 5 ha und mit Gebäuden 35 Prozent frei von Grundbuchschulden, von den Besitzungen mit 5—20 ha waren 39 Prozent in solcher Lage, von den Besitzungen mit 20 - 100 ha sogar 41 Prozent, während bei den großen Besitzungen von 100 ha und darüber der Prozentsatz der schuldenfreien Güter auf 30 Prozent sank. Die Hypo-

[1]) Zimmermann, Die hypothekarische Belastung des Grundbesitzes im Herzogtum Braunschweig am 1. Januar 1397. Beiträge zur Statistik des Herzogtums Braunschweig. Heft XV 1900 und XVI 1901.

thekarbelastung beträgt bei den Besitzungen von 2—5 ha mit Gebäuden im Durchschnitt 29 Prozent des Wertes, bei den Besitzungen von 5—20 ha 19 Prozent, bei den von 20—100 ha nur 17 Prozent, während sie bei den großen Besitzungen von 100 ha und mehr wieder auf 29 Prozent steigt. Leider ist von den belasteten Besitzungen die Zahl der gering und hoch verschuldeten nicht festgestellt, die Durchschnittszahl allein gibt kein klares Bild.

Nur die Zahl der gering und hoch verschuldeten Gemeinden innerhalb der Grundbesitzerklassen ist ermittelt worden, wobei folgendes günstige Resultat ermittelt wurde:

Belastungsziffer in % des Wertes	Von je 100 Gemeinden sind in der nachstehenden Grundbesitzklasse in nebenstehender Höhe verschuldet:			
	2—5 ha mit Gebäuden	5—20 ha	20—10 ha	100 ha u. mehr.
bis 30 Proz.	60,66	78,81	85,07	51,76
30—50 Proz.	23,81	14,52	10,47	23,54
50 Proz. u. mehr	15,53	6,67	4,46	24,70
	100	100	100	100

Der durchschnittliche Wert ist bei der Besitzklasse 2—5 ha mit Gebäuden zu 4364 M. pro ha mit einer durchschnittlichen Belastung von 1249 M. pro ha ermittelt, bei der Klasse von 5—20 ha zu 3102 M. mit 580 M. Belastung, bei 20—100 ha zu 2660 M. mit 447 M. Belastung, bei 100 ha und mehr zu 2197 M. mit 643 M. Belastung.

Auf je 100 M. der Gebäude-Versicherungssumme kamen in den Landgemeinden 1857: 72 M., 1875: 62 M. und 1897: 49 M., in den Städten 1857: 52 M., 1875: 63 M. und 1897: 66 M., also in den Landgemeinden eine Abnahme der Belastung, in den Städten eine Zunahme.

Hiermit stehen wir am Ende unseres Überblicks über die hypothekarische Verschuldung des Grundbesitzes in Deutschland. Wenn wir auch bekennen müssen, daß unser Wissen auf diesem Gebiet noch sehr Stückwerk ist, so geht doch so viel aus der obigen Auslese hervor, daß die Verschuldungsverhältnisse des landwirtschaftlichen Grundbesitzes in Deutschland äußerst verschieden sind, es wechseln schuldenfreie, gering und hochverschuldete Besitzungen mit einander ab.

Die anfangs gestellte Bedürfnisfrage nach gesetzlicher Beschränkung der Verschuldungsfreiheit ist damit bereits erheblich vereinfacht und geklärt worden, indem ein derartiger gesetzlicher Eingriff nicht aus einer allgemeinen hypothekarischen Überlastung des Grundbesitzes begründet werden kann. Es handelt sich vielmehr darum, ob solche gesetzlichen Vorschriften, ganz abgesehen von der juristischen technischen Seite, als vorbeugende Maßnahmen motiviert werden können.

Wir fragen also, liegt die Gefahr vor, daß auch der jetzt noch schuldenfreie und gering verschuldete Grundbesitz in absehbarer Zeit der „Knechtschaft" des Kapitals überliefert werden wird? Diese Frage kann nur nach den Ursachen der Verschuldung beantwortet werden und ich bitte nun den Leser, mit mir in das dunkelste und geheimnisvollste Gebiet der Agrarpolitik einzutreten.

Die Ursachen der hypothekarischen Verschuldung.

Seitdem Rodbertus vor mehr als 30 Jahren in ebenso geistreicher wie glänzender Diktion die Behauptung aufgestellt hat, daß die Hypothekarschulden des ländlichen Grundbesitzes zum größten Teil Besitzschulden, Restkauf- oder Erbgelder bilden,[1]) schwört wohl die gesamte Nationalökonomie auf diese Lehre und hält die Angelegenheit damit für erledigt. Es ist zuweilen ganz gut, derartige lange im Umlauf befindliche Münzen einmal wieder auf ihre Vollgültigkeit oder Legalität zu prüfen. Sehen wir näher zu, so gründet sich die obige Behauptung von Rodbertus nur auf seine eigenen Beobachtungen bei einer Reihe von Gütern, nicht etwa auf eine amtliche Statistik, welche die Erkenntnis aus der Massenerscheinung zu ermitteln versucht. Außer seiner persönlichen Erfahrung führt Rodbertus als Gewährsmann für seine Behauptung noch einen Justizrat Schröder in Treptow a. d. T. an, welcher folgende Verschuldungsursachen der „Güter" im Wohnkreise des Rodbertus nennt: Unglücksfälle, schlechte Wirtschaft, namentlich übertriebener Aufwand, verunglückte Spekulation, Gutsverbesserungen, Ausstattung der Kinder und Besitzveränderungen. Von diesen Ursachen sieht er die Besitzveränderungen als die eigentliche Quelle an, aus der die neuen Hypotheken erwachsen, gegen welche die anderen Ursachen garnicht in Betracht kämen. Damit ist das positive Material, auf dem Rodbertus seine Behauptung aufbaut, erschöpft, da die von ihm beantragte amtliche Erhebung sich nicht auf die Ermittlung der Verschuldungsursachen, sondern nur auf Zahl und Art der Besitzveränderungen von 11 771 Rittergütern in der Zeit von 1835 1864 erstreckt hatte. Dazu kommt noch, daß die Behauptung von Rodbertus sich nur auf die „Güter", auf den Großgrundbesitz, und zwar auch hier nur auf den im freien Verkehr befindlichen Grundbesitz der östlichen Provinzen bezieht. Vom bäuerlichen Besitz spricht Rodbertus überhaupt nicht, eine Verallgemeinerung der für den Großgrundbesitz erkannten Verschuldungsursachen auf den bäuerlichen Besitz ist deshalb völlig unzulässig.

[1]) Rodbertus-Jagetzow, Zur Erklärung und Abhülfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes. 2. Aufl. 1893. S. 11

Wir stehen also trotz Rodbertus noch heute im Anfange der Kenntnis von den Verschuldungsursachen des ländlichen Grundbesitzes, wohlgemerkt in der Massenerscheinung, weshalb dem einzelnen Landwirt die Frage nach der Ursache der Verschuldung als eine leicht zu beantwortende erscheint.

Wir fragen also wieder, welches positive Material liegt uns für diese Erkenntnis, abgesehen von dem dürftigen und einseitigen Material bei Rodbertus, vor?

Für Preußen ist mit der bereits erwähnten Statistik der jährlichen Hypothekenbewegung seit 1886 eine Ermittlung der Verschuldungsursachen verbunden, indem die Grundbuchämter angewiesen sind, überall da, wo in der Hypothekenbewegung im einzelnen oder im allgemeinen besondere Verhältnisse obwalten, welche auf bestimmte Ursachen zurückgeführt werden können, den betreffenden Zahlen aufklärende Bemerkungen beizugeben.

Diese Begleitberichte hat die amtliche Darstellung in der Zeitschrift des preußischen statistischen Bureaus wiederholt im Auszuge mitgeteilt, und sie bilden für Preußen zweifellos das beste und glaubwürdigste Material über die Verschuldungsursachen, das wir besitzen. Allerdings enthalten diese Begleitberichte hiernach keine ziffernmäßigen Nachweise über Hypotheken, welche nach den verschiedenen Ursachen eingetragen sind, sie geben vielmehr den Eindruck wieder, den die Grundbuchrichter nach ihrer Kenntnis der allgemeinen Lage der Landwirtschaft und der persönlichen Lage der einzelnen Besitzer über die Beweggründe zur Eintragung gehabt haben. Auch ist noch zu beachten, daß die mitgeteilten Verschuldungsursachen sich nur auf den Zuwachs der Hypotheken, nicht auf den älteren Bestand derselben beziehen.

Bei der grundlegenden Bedeutung der Verschuldungsursachen für das vorliegende Problem wird es gestattet sein, nachstehend die Begleitberichte der Grundbuchämter in den einzelnen Oberlandesgerichtsbezirken für 1895 bis 1900 nach der amtlichen Quelle[1]) kurz mitzuteilen:

Im Oberlandesgerichtsbezirk Königsberg beruht auf dem Lande die fortschreitende Verschuldung vielfach auf der Eintragung von Restkaufgeldern bei Eigentumsübergängen, außerdem häufig auf der hypothekarischen Sicherstellung von Erbteilsforderungen, sowie von Darlehen, welche in beträchtlichem Umfange bei neuerdings gegründeten ländlichen Darlehnskassenvereinen, sowie auch seitens kleinerer Grundbesitzer, bei der ostpreußischen Landschaft aufgenommen wurden. Der die ländliche Hypothekenbewegung

[1]) Zeitschrift des Kgl. preuß. statist. Bureaus. 43. Jahrg. 1903 S. 334 ff. Bearbeitet von Rühnert.

unverkennbar beeinflußende Druck der wirtschaftlichen Verhältnisse tritt bei ungünstigen Ernteergebnissen, beim Grunderwerb ohne genügende Mittel, sowie bei Überschätzung des Bodenwertes in verstärktem Maße hervor und würde, wie von einem Berichterstatter hervorgehoben wird, einen noch höheren als den tatsächlichen Mehrbetrag der Eintragungen herbeigeführt haben, wenn nicht viele Landwirte bereits bis zur äußersten Grenze des Realkredits verschuldet wären. Für 1894/95 ist die ländliche Hypothekenbewegung stellenweise auch durch schlechte Getreidepreise und Viehseuchen beeinflußt.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Marienwerder wird die ländliche Hypothekenbewegung, außer durch Zwangsversteigerungen und die Wirksamkeit der Ansiedelungskommission, mehr oder weniger durch Eintragung von Erbteilen, Restkaufgeldern, Darlehen, Grundschulden, Wechselforderungen und selbst Gerichtskosten beeinflußt. Von einer Seite wird 1897 die erhebliche Mehrverschuldung der ländlichen Grundstücke auf die mißliche finanzielle Lage der Landwirte, ferner der Rückgang der Belastung im Jahre 1898 auf die günstige Ernte des Vorjahres und im Jahre 1900 darauf zurückgeführt, daß die sogenannten Sachsengänger ihren in den westlichen Provinzen erzielten reichlichen Verdienst zur Tilgung von Schulden verwenden.

In den rein ländlichen Bezirken des Kammergerichtsbezirkes Berlin hängt die mehr oder weniger starke Inanspruchnahme des Realkredits zumeist von dem Ausfalle der Ernte sowie von der Häufigkeit des Besitzwechsels ab. Neben vielen guten Ernteergebnissen werden mehrfach auch schlechte als Folge ungünstiger Witterung und von zum Teil fast alljährlich wiederkehrendem Hochwasser gemeldet. Namentlich in einzelnen an der Oder gelegenen Bezirken, deren hauptsächlichste landwirtschaftliche Erzeugnisse Heu und Tabak bilden, haben die Erträge in mehreren Jahren durch Überschwemmung, aber auch durch Hagel sehr gelitten. In bedeutendem Umfange sind Kaufgelderreste und Erbabfindungen bei Eigentumsübergängen infolge Verkaufes und Erbganges sowie auf Grund von Überlassungsverträgen zur Eintragung gelangt.

Mehrere Berichterstatter, namentlich aus dem Havellande und der Spreewaldgegend, erklären die Lage der ländlichen Bevölkerung trotz gestiegener äußerer Verschuldung für günstig; andere, insbesondere aus Bezirken mit leichtem Boden, berichten in umgekehrtem Sinne, heben den Einfluß der niedrigen Getreidepreise hervor und führen teilweise die hohen Ausfälle an Hypotheken bei Zwangsversteigerungen als deutlichen Beweis wirtschaftlichen Rückgangs an. Mehrfach wird die Verschuldung auch durch die fortschreitende Erleichterung der Kapitalaufnahme bei Kreditinstituten erklärt.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Stettin werden bei Parzellierungen an Stelle der alten zur Löschung kommenden Hypotheken um so größere Rest-

kaufgelder für die neuen Erwerber eingetragen. Auch der Niedergang der Landwirtschaft, insbesondere die geringen Preise für landwirtschaftliche Erzeugnisse, Überschwemmungen, durch welche die Erträge der Oderwiesen verloren gegangen sind, zu hohe Grundstückspreise und Erbabfindungen, bei welchen der Rückgang der Grundrente nicht berücksichtigt worden ist, werden als Ursache der fortschreitenden Verschuldung angesehen. Hin und wieder wird zu Anfang der Berichtszeit (1895) eine Besserung der Hypothekenverhältnisse auf den günstigen Ausfall der vorangegangenen Ernte zurückgeführt. Auch das Bestreben der Grundbesitzer, durch Vermehrung des Viehstandes und der Betriebsmittel dem Einflusse der niedrigen Getreidepreise zu begegnen, wird als Ursache der fortschreitenden Verschuldung angegeben.

In einem Bericht aus dem Oberlandesgerichtsbezirk Posen für 1900 heißt es, daß durch die infolge der mangelhaften Ernte herabgesetzte Kaufkraft und Leistungsfähigkeit der ländlichen Bevölkerung viele städtische Kaufleute und Gewerbetreibende in Mitleidenschaft gezogen seien. Als Ursache des bedeutenden Anwachsens der buchmäßigen Verschuldung in den Landgebieten bezeichnen die Begleitberichte zumeist die mißliche Lage der Landwirtschaft. Besonders deutlich tritt sie nach ungünstigen Erntejahren mit einer Vermehrung der Zwangsversteigerungen oder mit einem erhöhten Kreditbedürfnisse und demgemäß mit einer Zunahme der Eintragungen bezw. Abnahme der Löschungen in Erscheinung. Aus einigen Bezirken lauten die Berichte auch günstiger; namentlich haben sich stellenweise die Verhältnisse im Laufe der Berichtszeit durch intensivere Bewirtschaftung, Meliorationen, gute Ernten, Wertsteigerung des Grund und Bodens usw. gebessert. Ferner ist die Mehrbelastung durch lebhaften Besitzwechsel, namentlich der bäuerlichen Wirtschaften, veranlaßt worden, wobei wegen der Vermögenslosigkeit der Käufer in großem Umfange rückständige Kaufgelder und Darlehen zur Bezahlung von solchen zur Eintragung gelangten, ohne daß zugleich wesentliche Löschungnn älterer Hypotheken stattfanden. Vielfach schloß sich an den Besitzwechsel gewerbsmäßige Privat-Güterschlächterei an. Für 1894-1895 ist als Ursache der Verschuldung fast überall die „ungünstige Lage der Landwirtschaft", insbesondere der niedrige Stand der Getreidepreise angeführt.

In den rein oder wenigstens ganz überwiegend ländlichen Bezirken des Oberlandesgerichtsbezirks Breslau wird in der Regel die Zunahme der Belastung des Grundbesitzes auf ungünstige wirtschaftliche Verhältnisse, wie schlechte Ernte, Mangel an Arbeitskräften, Fehlen von Viehzucht, Übernahme von Grundstücken ohne genügende Mittel (namentlich auch bei Vererbungen), niedrige Preise der ländlichen Erzeugnisse, bedeutende Hochwasserschäden usw. zurückgeführt. Selbst da, wo die Lage der Landwirtschaft bisher noch ver-

hältnismäßig günstig war, wie z. B. im Bezirke Ottmachau, soll die Verschuldung bei gleichzeitigem Rückgange der Grundstückspreise wachsen, weil der rein landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr so lohnend ist wie früher. Hauptsächlich betrafen die eingetragenen Posten Darlehen, Kauf- und Erbgelder. Für 1894/1895 stimmen die Berichte in der ungünstigen Beurteilung der Lage der Landwirtschaft, deren verminderte Kaufkraft auch in den kleinen Städten schwer empfunden werden soll, überein. Geringe Zunahme der Verschuldung wird auch hier stellenweise auf Erschöpfung des Kredits zurückgeführt. Vielfach sollen die Grundstücke bereits an der Grenze der Belastungsfähigkeit angelangt sein.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Naumburg hat auf die Hypothekenbewegung eines großen Teiles des Landgebietes häufiger Eigentumswechsel der landwirtschaftlichen Grundstücke, welcher die Eintragung von rückständigen Kaufgeldern und Darlehen zu deren Tilgung in weiterem Umfange zur Folge hatte, sehr erheblich eingewirkt. Vielfach handelte es sich hierbei um Parzellierungen, insbesondere auch um Ausschlachtung größerer Güter, wobei vorher die auf veräußerten Grundstücken lastenden Hypotheken gelöscht wurden. Von zahlreichen kleinen Landwirten sowie auf dem Lande wohnenden Handwerkern und Arbeitern werden solche Gelegenheiten zur Erwerbung von Feldgrundstücken oder zur Erweiterung ihres Grundbesitzes eifrig wahrgenommen. Der „Landhunger" dieser Erwerber bildet aber, da sie meist den Kaufpreis nur teilweise zahlen können, eine Hauptquelle der zunehmenden Verschuldung. Wo die Realteilung nicht Sitte ist, gelangen beträchtliche Erbteilsforderungen zur Eintragung oder die weichenden Miterben suchen mit ihrer Abfindung anderweit Grundbesitz zu erwerben. Während für einige Bezirke die landwirtschaftlichen Verhältnisse, zum Teil infolge Herstellung neuer Kleinbahnlinien und dadurch veranlaßten intensiveren Wirtschaftsbetriebes, als nicht ungünstig bezeichnet werden, wird andererseits die Zunahme der Verschuldung bei einer großen Anzahl von Bezirken auf die mißliche Lage der Landwirtschaft, insbesondere auf Mißernte, Überschwemmung, niedrige Getreide- und Viehpreise (letztere im Zusammenhang mit der Untersagung der Viehmärkte wegen Maul- und Klauenseuche), auf das Sinken des Zuckerpreises, hohe Erbabfindungen und namentlich in der Nähe großer Städte (Leipzig, Magdeburg), auf Arbeitermangel zurückgeführt. Die auch in den Landbezirken mitunter vorkommende Anschreibung von Kautionshypotheken scheint ebenfalls mehr dem Bedürfnisse, jederzeit flüssiges Kapital zu erhalten, als einer wirklichen Notlage zu entsprechen.

In den meisten Begleitberichten des Oberlandesgerichtsbezirks Kiel wird als Ursache der steigenden Mehrbelastung auf dem platten Lande überaus

häufiger Besitzwechsel der landwirtschaftlichen Grundstücke angeführt, sei es nun, daß er durch Kauf und zwar zumeist im Wege der Parzellierung, oder durch Überlassung des Grundbesitzes noch bei Lebzeiten der Eigentümer an Kinder verursacht wird. In ersterem Falle gelangten in der Regel Restkaufgelder, in letzterem Abfindungen der Geschwister, oft auch Beträge für die abtretenden Stellenbesitzer in bedeutendem Umfange zur Eintragung. Dabei werden in den Berichten die Zerstückelungen bäuerlicher Anwesen nicht immer als wirtschaftlich und sozial ungünstig angesehen, da sie zum Teil dazu dienen, den Grundbesitz der Käufer besser abzurunden, zum Teil Arbeiter und kleine Leute in den Besitz von Grundstücken zu setzen. Ungeachtet des gesteigerten Grundstücksumsatzes haben sich die Bodenpreise gehoben. Mehrfach wird die zunehmende Verschuldung als Folge der mißlichen Lage der Landwirtschaft bezeichnet. Ungünstig wirkten hauptsächlich die niedrigen Kornpreise, insbesondere bei Weizen. Auch die Viehzucht (Fettgräsung) hatte stellenweise unter niedrigen Preiskonjunkturen zu leiden. Daneben kamen schlechte Ernten, schwierige Gesindebeschaffung und dadurch vermehrte Produktionskosten, sowie hohe Deich- und andere Lasten, hin und wieder aber auch eigenes Verschulden der Grundbesitzer in Betracht. In einer Anzahl von Bezirken, namentlich in Marschgegenden, sollen die landwirtschaftlichen Verhältnisse durchaus gesunde sein. In einem Bezirke (Norburg) werden die Ergebnisse der Vieh- (Schweine-)Zucht und Milchwirtschaft im Jahre 1898 als ausgezeichnet hervorgehoben. Ein anderes Amtsgericht (Neumünster) erblickt in den niedrigen Getreidepreisen einen Vorteil für die Viehzucht, da sie den Ankauf von Getreide zur Verfütterung begünstigen. Auch in den Landbezirken wird an Stelle der bisher ziemlich allgemeinen gegen bloßen Schuldschein (sogenannten Wechsel) mit oder ohne Bürgschaft übliche Darlehensaufnahme immer mehr der Realkredit in Anspruch genommen. Ebenso werden hier in wachsendem Maße Sicherheitshypotheken bestellt, um flüssiges Kapital zur Verbesserung und Vergrößerung des Betriebes, insbesondere der Weidewirtschaft, aber auch für kommerzielle Zwecke zu erhalten. In einem Bezirke wurde die Hypothekenbewegung wesentlich dadurch beeinflußt, daß bei der Errichtung eines Fideikommisses 600000 Mk. Erbabfindung eingetragen wurden.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Hannover wird nur vereinzelt die zunehmende ländliche Verschuldung auf ungünstige Verhältnisse der Landwirtschaft, insbesondere auf das Sinken der Preise für ländliche Erzeugnisse vornehmlich der Getreide-, zeitweise aber auch der Viehpreise, und auf die Steigerung der Produktionskosten (hauptsächlich der Arbeits- und Dienstlöhne) zurückgeführt. Zumeist werden als Hauptursachen der hypothekarischen Mehrbelastung hohe Abfindungen bei Hofesübergaben und Erbteilungen,

Landankäufe ohne genügende Barmittel und zunehmende Inanspruchnahme des Realkredits an Stelle der früher ziemlich allgemein üblichen Handschulden bezeichnet. Zum Teil ist die buchmäßige Verschuldung auch durch Baukosten, Aufwendungen für Meliorationen, Eintragungen von Hypotheken zur Sicherung von aufgenommenen Betriebskapitalien usw., sowie infolge steigender Lebensansprüche im Bauernstande, insbesondere in einem Bezirke auch dadurch, daß Hofbesitzer, welche ihre Söhne studieren lassen, die hierzu erforderlichen Mittel gegen Hypotheken angeliehen haben, stark vermehrt worden. Wie in Schleswig-Holstein wird den niedrigen Getreidepreisen von mancher Seite ein nachteiliger Einfluß nicht zugeschrieben, weil die Besitzer in den Marschen hauptsächlich Viehzucht treiben, diejenigen auf der Geest aber nur wenig oder gar kein Getreide zum Verkauf übrig behalten. An vielen Stellen ist die Viehzucht, im Gegensatz zum Körnerbau, recht einträglich, namentlich da, wo der Absatz nach nahe liegenden größeren Städten in Betracht kommt. Teilweise sind allerdings im Anfange der Berichtszeit (1895) die Erträge durch die Maul- und Klauenseuche beeinträchtigt worden. Eine große Anzahl von Berichten hält die Lage der Landwirtschaft nicht für ungünstig und führt als Beweis hierfür u. a. das bedeutende Anwachsen der Einlagen in die Sparkassen der rein ländlichen Gegenden an. In einigen Bezirken wird besonders die günstige Lage des kleinen und mittleren Bauernstandes hervorgehoben, der namentlich dann mit gutem Erfolge wirtschafte, wenn die landwirtschaftlichen Arbeiten ohne Zuhilfenahme von Dienstboten ganz oder größtenteils von den Besitzern und ihren Angehörigen selbst verrichtet werden. Mehrfach wird aber auch, namentlich in Gebieten mit weniger guter Bodenbeschaffenheit, ein Rückgang des Wohlstandes der ländlichen Bevölkerung gemeldet.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Hamm hat auf die ländliche Hypothekenbewegung der Ernteausfall eingewirkt, über dessen Ungunst infolge schlechter Witterungsverhältnisse strichweise Klage geführt wird, ferner die Höhe der Restkaufgelder und Abfindungsbeträge, insbesondere auch der Schichtteile anläßlich von Wiederverheiratungen, die Wirtschaftsführung, welche teilweise in Verbindung mit zu hoch gesteigerter Lebenshaltung der ländlichen Bevölkerung zu wünschen übrig läßt, wogegen es anderwärts gelingt, durch Fleiß und Sparsamkeit, sowie intensivere Bewirtschaftung die Folgen einer früheren Mißernte wieder auszugleichen. Während einzelne Amtsgerichtsbezirke die Lage der Landwirtschaft, und zwar zum Teil wegen hoher Viehpreise, für günstig erklären, bekunden andere das Gegenteil unter Bezugnahme auf die teuren Arbeitslöhne und gedrückten Kornpreise, welche letzteren kaum noch die Produktionskosten decken, auch die auf die Kaufkraft der ländlichen Bevölkerung angewiesenen Kleinstädte in Mitleidenschaft ziehen und die zu-

nehmende ländliche Verschuldung und Vermögensverschlechterung verursachen sollen.

Aus dem Oberlandesgerichtsbezirk Kassel wird berichtet, daß die gedrückten Preise der landwirtschaftlichen Erzeugnisse auf die Hypothekenbewegung in kleinen Städten ungünstig eingewirkt haben. Die wirtschaftliche Lage des ländlichen Grundbesitzes wird fast durchweg als sehr ungünstig bezeichnet. Insbesondere wird vielfach ein anhaltender Rückgang der Landwirtschaft gemeldet und die zunehmende Verschuldung hauptsächlich auf niedrige Fruchtpreise, die Nachwirkungen des Mißjahres 1893, geringen Erlös aus dem Vieh infolge Auftretens der Maul- und Klauenseuche und dadurch veranlaßten Ausfalls von Viehmärkten, ferner auf starken, mit Eintragung bedeutender Restkaufgelder und Abfindungen verbundenen Besitzwechsel, schlechte Wirtschaftsführung und nicht zuletzt auf die planmäßige Aufsaugung der ländlichen Bevölkerung durch die zahlreichen, in den Landbezirken und benachbarten Städten ansässigen Handelsleute zurückgeführt. Als Mittel gegen diese wucherische Ausbeutung und Proletarisierung der ländlichen Bevölkerung werden von dem Berichterstatter hervorgehoben: größere Inanspruchnahme der örtlichen Darlehenskassen, Errichtung von Getreidehäusern und Beseitigung der Freiteilbarkeit des ländlichen Grundbesitzes durch zwingende gesetzliche Bestimmung.

Für das Landgebiet des Oberlandesgerichtsbezirks Frankfurt lauten die Berichte vielfach unerfreulich. In verschiedenen Bezirken wird die Zunahme der Mehrverschuldung auf die gegenwärtige schlechte Lage der Landwirtschaft infolge ungünstiger Ernte, insbesondere auch Futterernte, unzureichende Preise für landwirtschaftliche Erzeugnisse, Entwertung des Grund und Bodens, sowie infolge der bereits vorhandenen, einen großen Aufwand von Zinsen und Renten erfordernden Schulden zurückgeführt. Dazu tritt namentlich in den Hohenzollernschen Landen Güterschlächterei stark belastend auf. Andererseits zeigen sich in manchen Bezirken günstigere, auch in der Hypothekenbewegung zum Ausdruck gelangende wirtschaftliche Verhältnisse, und zwar u. a. infolge – zum Teil mehrere Jahre hindurch guter Ernteergebnisse sowie als Folge bevorzugter Stellung im Weinlande, (Rüdesheim, Hattenheim). Da wo die ländliche Bevölkerung in der Industrie und im Bergbau Beschäftigung findet, hat sich ihre finanzielle Lage bei aufsteigender Konjunktur sehr gehoben. Durch das Zuströmen von Arbeitskräften in die benachbarten Fabriken und Bergwerke ist aber nach einem Bericht zugleich ein empfindlicher Mangel an landwirtschaftlichen Arbeitern eingetreten, der in einem Bezirke eine verminderte Neigung zum Grunderwerbe und Hand in Hand damit den Rückgang der Landpreise bis um ein Drittel zur Folge gehabt hat.

In den ländlichen Bezirken des Oberlandesgerichtsbezirks Cöln wird das Wachsen der Allgemeinverschuldung vornehmlich auf die sinkenden Erträge der Landwirtschaft infolge der niedrigen Getreidepreise, sowie auf die zunehmende Verkleinerung der ländlichen Besitzeinheiten infolge Realteilung, insbesondere Parzellierung, zurückgeführt. Dazu wird strichweise über Mißerfolge infolge großer Trockenheit, Vernichtung der Ernte durch Hagelschlag, sowie zu Beginn der Berichtszeit (1895) über Viehseuchen und dadurch herbeigeführte große Verluste an Vieh nebst erheblichem Fallen der Viehpreise, ja sogar Unverkäuflichkeit von Rindvieh und Schweinen infolge der Sperrung der Märkte, die wiederum die kleinen Gewerbetreibenden in Mitleidenschaft zog, geklagt. Beim Rindvieh waren außerdem die Staffeltarife für die Beförderung von Vieh auf Eisenbahnen aus dem Osten nach dem Westen von Einfluß auf die Preisbildung. Im übrigen haben noch folgende Umstände zum Steigen der buchmäßigen Mehrbelastung wesentlich beigetragen: die Eintragung von Abfindungen und Kautionshypotheken für Forderungen aus Erbteilungen und Altenteilsverträgen, welche früher fast nie zur Einschreibung in die Hypothekenregister gelangten.

Anderswo liegen die Verhältnisse günstiger. Beispielsweise wird berichtet, daß die von Kleinbauern, Handwerkern und Fabrikarbeitern usw. neben sonstiger gewinnbringender Beschäftigung bewirtschafteten kleineren landwirtschaftlichen Betriebe in der Regel unbelastet seien. Aus einem Weinbaubezirke wird ein erfreuliches Aufblühen des Weinhandels infolge guter Weinernte im letzten Jahre gemeldet.

Für 1891/92 bemerkt der Bericht [1]), daß eine Zusammenstellung aus 20, den Oberlandesgerichtsbezirken Berlin, Stettin, Posen, Breslau, Naumburg und Kiel angehörigen Amtsgerichtsbezirken, auf 10,18 Mill. Mk. Eintragungen in ländlichen Bezirken 1,12 Mill. Mk. infolge von Erbteilungen oder Ausstattungen der Kinder, 3,38 Mill. Mk. als Restkaufgelder eingetragenen Hypotheken ergeben. Andererseits könnten Erbschaften und Vermächtnisse auch in weitem Umfange zu Löschungen führen.

Schon dieser Überblick zeigt, daß die Kenntnis von den Ursachen der ländlichen Hypothekenverschuldung nicht mit den beiden Worten Kauf- und Erbgelder erschöpft ist.

Auch die bereits erwähnten Ermittelungen über die allgemeine Lage der Landwirtschaft in 52 preußischen Gemeinden von 1888/89 geben ein anschauliches Bild der Vielseitigkeit der Verschuldungsursachen, wobei diese Erhebungen noch den Vorzug haben, daß sie nicht nur den jährlichen Zuwachs der Verschuldung, sondern den gesamten Stand der Hypothekarver-

[1]) Zeitschrift des K. preuß. statist. Bureaus. 32. Jahrg. 1892.

schuldung ermittelt haben. Leider enthalten auch sie nur allgemeine Angaben, da der ziffernmäßige Nachweis über die Hypothekarbelastung nach den einzelnen Ursachen der Verschuldung zu schwierig oder überhaupt unmöglich war.

Nur für eine Gemeinde im Kreise Insterburg sind die Verschuldungsursachen in folgender Weise ziffernmäßig nachgewiesen:

Ursache	Mk.	Prozent
Gerichtskosten	530	0,37
Warenforderungen . . .	4 350	2,95
Baugelder	11 900	8,06
Kaufgelderforderungen .	32 351	21,92
Erbanteile	37 256	25,25
Erziehungsgelder . . .	28 000	18,97
Notstandsgelder	2 883	1,95
Darlehen überhaupt . .	30 289	20,53
	147 559	100,

In dem Bericht hierzu heißt es: Meliorationen im Ackerbau sowohl wie in der gesamten Tierzucht, Anschaffung besserer Ackergeräte, Aufführung zweckmäßiger Bauten, bessere Erziehung der Kinder haben entschieden einen großen Teil der hinzugekommenen Schulden verursacht und kann man als Tatsache hinstellen, daß der Wert der einzelnen Grundstücke mindestens um die vermehrte Schuldenlast gestiegen ist.

Von verschiedenen Gemeinden wird mitgeteilt, daß die Schulden aus früherer Zeit zum Teil noch aus der Zeit der Ablösungen stammen.

Von den allgemeinen Bemerkungen über die Ursachen der Verschuldung seien noch folgende als besonders charakteristisch hervorgehoben. Von einer Gemeinde in der Weichselniederung wird gesagt: Früher war es Sitte, mindestens zwei Drittel des geforderten Kaufpreises auszuzahlen und behielt dann noch der Käufer ein reichliches Betriebskapital in der Hand. Jetzt aber zahlt man oft kaum ein Drittel an und beansprucht sofort bei dem Kaufmann einen nicht unerheblichen Personalkredit, den dieser, durch die Konkurrenz gedrückt, auch gewähren muß.

Von der Gemeinde Werpeloh im Kreise Hümling heißt es: Meistens erhalten die abgehenden Kinder das vorhandene Bargeld als Abfindung. Über die Gemeinde Ohlweiler, die eine der besten Dörfer im Kreise Zinnern sein soll, wird berichtet, daß der günstige Stand der Verschuldung hauptsächlich dem nüchternen Sinn und der bescheidenen Lebensweise der Ortsbewohner zuzuschreiben sei.

Im übrigen gewinnen wir aus den 52 Berichten als Ursachen der Hypothekarverschuldung folgende reichhaltige Blütenlese: Ankauf mit gar keinen oder zu geringen Barmitteln, Kaufgelderreste bei Kindskäufen, Erb-

gelder, Altenteile, Ausstattung und Erziehung der Kinder, hohe Kinderzahl, Umwandlung von Personalschulden in Hypothekenschulden, Meliorationen, Neubauten, niedrige Getreidepreise, Feuerschäden ohne genügende Versicherung, Mißernten, Hagelschläge, Viehseuchen, Überschwemmungen, Belastung aus der Ablösungszeit, hohe Steuern und Abgaben, wucherische Ausbeutung beim Kauf und Verkauf von Waren, Zukauf von Grundstücken bei Parzellierungen zur Abrundung, schlechte Wirtschaft, Prozeßsucht, schlechter Boden usw.

Bevor wir indes ein abschließendes Urteil über die Verschuldungsursachen wagen, wird es sich empfehlen, noch das positive Material vorzuführen, das über die Ursachen der Verschuldung in anderen Bundesstaaten ermittelt ist.

In Bayern werden bei der Ermittelung der jährlichen Hypothekenbewegung auch die Arten der Hypotheken ziffernmäßig festgestellt.[1] Das Ergebnis dieser Statistik für die Eintragungen auf land- und forstwirtschaftlich benutzte Grundstücke ist folgendes:

	1898 Proz.	1899 Proz.	1900 Proz.	1901 Proz.	1902 Proz.
1. Darlehns-Hypotheken.					
a Annuitäten	15,7	12,2	9,1	12,1	15,0
b Hypoth. öffentl. Kassen, Korporationen, Stiftungen (soweit nicht Annuitäten)	7,8	7,0	6,5	6,0	7,4
c Sonstige	20,3	18,1	20,4	23,3	21,3
zusammen	43,8	37,3	36,0	41,4	43,7
2. Kauf- und Strichschillings-Hypotheken	27,2	29,6	34,1	28,6	27,3
3. Hypotheken für Herauszahlungen von Eltern, Geschwistern usw.	12,2	13,7	12,8	14,3	14,8
4. Hypotheken für Renten, Unterhalts- und sonstige Ansprüche	7,0	7,8	8,5	6,3	3,6
5. Kautionshypotheken	4,0	5,8	6,0	7,2	7,8
6. Sonstige Vertragshypotheken	0,5	0,5	0,7	0,8	1,1
7. a Nach Hypothekengesetz § 12 und Brandversicherungsges. Art. 46	3,8	3,7	1,2	0,6	0,8
b Zwangs- und Arresthypotheken	1,5	1,6	0,7	0,8	0,9
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Hiernach bestehen die neuen Hypotheken etwa zur Hälfte aus Restkauf- und Abfindungshypotheken und zu etwa 40 Prozent aus Darlehen. Be

[1] Statistisches Jahrbuch für das Königreich Bayern. 5., 6. und 7. Jahrgang.

merkenswert ist das Steigen der Kautionshypotheken. Die Statistik weist auch die Verschuldungsursachen für Hypotheken auf landwirtschaftlich und zugleich gewerblich benutzten Grundstücken und auf städtisch oder gewerblich benutzten Grundstücken nach. Dabei ergaben sich z. B. für die Eintragungen von 1902 folgende Verschiedenheiten:

	a) auf land- u. forstw. ben Grundstücken Prozent	b) auf landw. u. zugleich gewerbl. ben. Grundstücken Prozent	c) auf städtisch oder gewerbl. ben Grundstücken Prozent
1. Darlehns-Hypotheken.			
a) Annuitäten	15,0	24,3	17,5
b) Hypotheken öffentl. Kassen, Korporationen	7,4	6,7	3,8
c) Sonstige	21,3	24,4	40,4
1. zusammen	43,7	55,4	61,7
2. Kauf- und Strichschillings-Hypotheken	37,3	19,2	17,6
3. Hypotheken für Herauszahlung von Eltern, Geschwistern usw.	14,8	7,7	1,7
4. Hypotheken für Renten, Unterhalts- und sonstige Ansprüche	3,6	1,4	0,2
5. Kautionshypotheken	7,8	11,5	14,1
6. Sonstige Vertragshypotheken . .	1,1	1,9	2,2
7. a) Nach Hypothekengesetz § 12 und Brandversicherungsgesetz Art. 46	0,8	2,2	1,7
b) Zwangs- und Arresthypotheken	0,9	0,7	0,8
	100,0	100,0	100,0

Hiernach steigen die Darlehns-Hypotheken von 44 Prozent aller Hypotheken bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auf 55 Prozent bei den landwirtschaftlich und gewerblich benutzten Grundstücken und gar auf 60 Prozent bei den städtisch oder gewerblich benutzten Grundstücken; in derselben Richtung bewegt sich der relative Anteil der Kautionshypotheken an den neuen Hypotheken, während die Kaufschillings- und Erbhypotheken in derselben Reihenfolge relativ sinken oder mit anderen Worten: mit steigender Kapitalisierung des Bodens oder mit dem Zurücktreten der landwirtschaftlichen Nutzung steigen die Darlehns- und Kautionshypotheken und sinken die Kaufschillings- und Erbhypotheken. Diese Erscheinung geht parallel mit der Tatsache, daß mit zunehmender gewerblicher und städtischer Benutzung des Bodens der Besitzwechsel durch Erbgang gegenüber dem Wechsel durch Kauf relativ sinkt.

Die bayerische Statistik weist die Verschuldungsursachen auch für die einzelnen Regierungsbezirke nach. Ein Vergleich nach den Regierungsbezirken hat einen besonderen Reiz, da in allen rechtsrheinischen Regierungsbezirken, mit Ausnahme von Unterfranken, die geschlossene Vererbung stattfindet, nur in fast ganz Unterfranken und in einem Teil von Oberfranken herrscht die Realteilung beim Erbgang. Die Darlehenshypotheken auf landwirtschaftlichen Grundstücken betrugen 1902 in den Bezirken der geschlossenen Vererbung 43–48 Prozent aller neuen Hypotheken, dagegen in Unterfranken nur 36 Prozent, die Kauf- und Streichschillingshypotheken bewegen sich in den Gebieten der geschlossenen Vererbungsweise zwischen 25 und 32 Prozent, während sie in Unterfranken auf 41 Prozent stiegen und die Abfindungshypotheken betragen in den Gebieten mit geschlossener Vererbung 10–19 Prozent, in Unterfranken nur 7 Prozent.

Es werden ferner noch in Bayern die Löschungen von Hypotheken nach den verschiedenen Arten der Hypotheken, die zur Löschung kommen, ermittelt. Das Ergebnis dieser Nachweisung ist für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke folgendes:

Die Löschungen betrugen Prozent der Eintragungen:

	1898 Proz.	1899 Proz.	1900 Proz.	1901 Proz.	1902 Proz.
1. Darlehens-Hypotheken:					
a) Annuitäten	58,4	54,5	69,9	57,9	44,8
b) Hypotheken öffentlicher Kassen, Korporationen, Stiftungen	74,9	71,1	76,1	83,5	84,3
c) sonstige	97,7	102,4	91,9	84,5	95,9
2. Kauf- und Strichschillingshypotheken	67,7	63,4	54,7	76,2	88,3
3. Hypotheken für Herauszahlung von Eltern, Geschwistern 2c.	130,6	91.9	104,1	101,9	105,4
4. Für Renten, Unterhalts- und sonstige Ansprüche	107,9	102 7	65,2	103,7	184,5
5. Kautionshypotheken	72,6	56,7	39,7	51,2	44,5
6. Sonstige Vertragshypotheken	96,7	86,9	82,5	57,9	57,1
7. a Nach Hypothekengesetz § 12 und Brandversf.-Ges., Art. 46	52,3	38,5	93,5	175,0	118,6
b) Zwangs- und Arresthypotheken	111,7	90,1	189,4	117,8	107,7
Summa:	83,8	76,1	73,1	80,7	85,8

Das auffälligste und überraschendste Ergebnis dieser Nachweisung ist, daß der seit Rodbertus in so schwerem Verdacht stehenden Belastung durch Erbfälle jährlich eine noch größere Löschung derselben Grundbuchstelle

gegenüberſteht, und daß ſelbſt die Kaufſchillingshypotheken durch Löſchung derſelben Poſten zum erheblichen Teil annulliert werden.

Allerdings erhebt ſich hier die Frage, ob das Material der bayeriſchen Statiſtik ſo zuverläſſig iſt oder ſein kann, um eine Schlußfolgerung von ſo eminenter Bedeutung und Tragweite zu geſtatten. Da die Veröffentlichung ohne einen kritiſchen Begleitbericht erfolgt, ſind wir nur in der Lage, dieſe Kritik auf Grund allgemeiner Geſichtspunkte zu üben. Bevor wir indes hierzu übergehen, ſei noch das für die übrigen Bundesſtaaten vorliegende Material über die Verſchuldungsurſachen mitgeteilt.

In Württemberg iſt bei den Erhebungen über den Stand der Landwirtſchaft von 1895, die ſich auf 126 Gemeinden erſtreckten, neben der Höhe der Verſchuldung auch der Schuldgrund ermittelt worden.[1] In dem Bericht wird ausgeführt, daß eine Erforſchung der Urſachen ſchwierig ſei, weil dieſelben in den Pfandbriefen nicht immer angegeben ſind, auch die der Entſtehung der Schulden, z. B. bei Darlehen, zu Grunde liegenden Vorgänge aus den Einträgen nicht hervorgehen. Das Geſamtergebnis der Erhebung iſt folgendes:

Von der Geſamtſumme der eingetragenen Schulden entfielen auf:

	1871 Prozent	1884 Prozent	1894 Prozent
Erbteilung ꝛc.	8,9	7,5	7,7
Liegenſchaftskäufe	32,9	30,8	28,4
Sonſtige Urſachen (Darlehen ꝛc.	58,8	61,7	73,9

In denjenigen Gemeinden, in welchen nach der herrſchenden Erbſitte das Gut in der Regel ungeteilt auf einen Erben übergeht, entfällt ein größerer Teil der Schulden auf Erbteilungen als dort, wo die Güter unter die Kinder gleichmäßig verteilt werden, z. B. 15,7 Prozent im Donaukreis gegenüber nur 1,8 Prozent im Neckarkreis. Die Erhebungen über die Verteilung der Hypothekenſchulden auf die obigen Verſchuldungsarten geben indeſſen, wie der Bericht ſagt, ſchon aus dem Grunde kein genaues Bild von den Entſtehungsurſachen der Schulden, weil die verſchiedenen Verſchuldungsarten in den einzelnen Gemeinden nicht in gleicher Weiſe nach gleichen wirtſchaftlichen Vorgängen ausgeſchieden werden konnten. So werde von mehreren Gemeinden erwähnt, daß die Ausſcheidung der Schulden aus Erbteilungen (Gutsübernahmen) und aus Darlehen nicht möglich ſei, da die

[1] Ergebniſſe der Erhebungen über den Stand der Landwirtſchaft in Württemberg 1895. Württ. Jahrbücher f. Stat. und Landeskunde 1895. Heft 2, S. 12 ff.

Schuldigkeiten aus Erbteilungen in der Regel sofort bezahlt und zu diesem Zweck meistens Darlehen aufgenommen werden, die Schulden aus Gutsübernahmen aber solange unversichert stehen bleiben, bis die Schuld infolge Ablebens der Eltern zu bezahlen ist, was dann gleichfalls durch Aufnahme von Anlehen geschehe. In einer Gemeinde seien die Schulden von Gutsübernahmen unter „Liegenschaftskäufen" aufgenommen. Von einer Gemeinde werde angegeben, daß die als „Darlehne" laufenden Schulden größtenteils zur Bezahlung von gekauften Liegenschaften verwendet werden. Gebe hiernach die Ausscheidung der Hypothekenschulden nach den Hauptverschuldungsarten schon über die äußeren Ursachen der Verschuldung keinen durchweg richtigen Aufschluß, so ließe sie noch weniger erkennen, auf welche tiefer liegenden Gründe die Verschuldung und die starke Zunahme derselben zurückzuführen sei. Bei einer Reihe von Gemeinden sei als Grund der Schuldzunahme angeführt, daß in den letzten Jahrzehnten größere Gutskomplexe durch gewerbsmäßige Güterhändler zertrümmert und die Güter parzellenweise zu unverhältnismäßig hohen Preisen abgesetzt worden seien. Von einer Gemeinde sei in dieser Beziehung gesagt: „Durch Güterzerstückelungen kam die Mehrzahl der Bevölkerung in Schuld- und Abhängigkeitsverhältnisse zu den Juden." Auch sonst seien die übermäßig hohen Güterpreise als eine Ursache der Vermehrung der Schuldenlast bezeichnet, die Güter wurden vielfach von kleineren Bauern, Anfängern usw. angekauft ohne Rücksicht darauf, ob sie bei dem bezahlten Preis rentieren oder nicht. Dagegen werde nur von einer Gemeinde besonders hervorgehoben, daß Gutsübernahmen häufig zu einer im Verhältnis zum Ertragswert zu hohen Summe stattfänden und dadurch Grund zur Verschuldung abgaben. Von zwei Gemeinden werde mitgeteilt, daß die große Verschuldung auf das Aufhören der früher neben der Landwirtschaft betriebenen Zeugmacherei und Handwollweberei zurückzuführen sei. Als Verschuldungsursachen wurden weiter genannt die Vermehrung des Viehstandes und der jüdische Viehhandel.

Eine wichtige Rolle unter den Ursachen der Schuldenzunahme spielen nach den Berichten vieler Gemeinden die gesunkenen Getreidepreise und schlechte Ernten, Hagelschlag usw. Die ungenügenden Einnahmen und die gesteigerten Ausgaben müßten durch Aufnahme von Schulden ins Gleichgewicht gebracht werden. Die Tilgung der Güterzieler könnte nur durch Aufnahme von Passivkapitalien geschehen.

Endlich habe zur Vermehrung der Pfandschulden in einer Reihe von Gemeinden der Umstand beigetragen, daß von den Mitgliedern der daselbst bestehenden Darlehenskassen Unterpfände für laufende Kredite in höheren Beträgen eingelegt worden seien. Demgegenüber werde in einzelnen Ge-

meinden die Abnahme der eingetragenen Pfandschulden mit der Gründung von Darlehenskassen erklärt, indem die Kaufschillinge entweder mit den bei der Kasse angelegten Ersparnissen bezahlt oder aber die Schuldposten, welche wie die Güterzieler in Raten zu zahlen sind, bei der Kasse gegen einfachen Bürgschein aufgenommen worden seien. In Wirklichkeit habe deshalb in solchen Gemeinden die Gesamtverschuldung nicht abgenommen.

In Württemberg ist außer dieser Erhebung noch die Ursache der Verschuldung in der bereits angeführten Statistik über die Pfandschuldenbewegung für das Jahr 1897 ermittelt worden. Allerdings können aus dieser Statistik, da sie sich nur auf die zur Sicherung eines Darlehens (auch) an Forderungen aus Warenkauf, Wechseln, von Bank- und Konto-Korrent-Krediten) bestellten Pfandrechte und auf die zur Sicherung einer Kaufschillingsforderung eingetragenen Pfandrechtsvorbehalte, nicht aber auf die Pfandeinträge für Ehefrauen, Kinder usw. bezieht, keine erheblichen Schlußfolgerungen gezogen werden, umso weniger, als auch die als Darlehen eingetragenen Pfandrechte vielfach Kaufschillingsrechte, besonders auf dem Lande enthalten. Mit diesem Vorbehalte ist die Tatsache zu würdigen, daß 1897 auf je 100 Mk. Pfandeinträge in Stuttgart nur 38 auf Darlehen und 62 auf Pfandrechtsvorbehalte entfielen, in den Gemeinden unter 5000 Einwohnern dagegen auf Darlehen 71 und auf Pfandrechtsvorbehalte 42.

Auch in Baden haben sich die Erhebungen über die Lage der Landwirtschaft in 37 ländlichen Gemeinden vom Jahre 1883 auf die Ermittelung der verschiedenen Arten der Verschuldung erstreckt. Im Mittel aller 37 Gemeinden entfielen hiernach auf Schulden aus Liegenschaftskauf mit Ausschluß der sogenannten Kindskäufe 44,77 Prozent, aus Erbteilung einschließlich der Kindskäufe 28,07 Prozent, aus Hausbau 5,07 Prozent und aus „sonstigen Ursachen" 22,09 Prozent, wobei bemerkt wird, daß in den „sonstigen Ursachen" auch noch Besitzkredite enthalten seien, so daß auf die Inanspruchnahme des Besitzkredits wahrscheinlich 90 Prozent entfallen würden. Aber auch der Bericht für Baden bemerkt, daß diese Nachweise nur über die nächstliegende Ursachen der Inanspruchnahme des Hypothekenkredits, nicht aber über die tiefer liegenden Gründe Aufschluß gäben. Hohe Gutsübernahmen seien besonders im Schwarzwald und im südlichen Hügelland zu beobachten, im Norden Badens scheinen sie seltener zu sein. Die auf die Anwesen eingetragenen Gleichstellungs- oder Kindskaufsgelder seien in manchen Fällen nur eine nominelle Schuld, wenn nämlich die Eltern Barvermögen besitzen, welches die Auslösung der Geschwister ermöglicht oder wenn überhaupt nur ein erbberechtigtes Kind vorhanden ist. Auch die für Entrichtung von Leibgedingen gefertigten Einträge seien zuweilen nomineller Natur, sofern erstere nicht in Anspruch genommen werden. In viel intensiverer Weise als durch Erb-

schaftsauseinandersetzungen sei der freihändige Erwerb von Liegenschaften zu übermäßig hohen Preisen Ursache der starken Verschuldung, insbesondere im Süden von Baden, wobei der spekulative Güterhandel eine große Rolle spielt. Im engen Zusammenhange mit der Übernahme von Gütern im Erbweg und mit dem freihändigen Kauf solcher zu hohen Preisen steht der in den meisten Wirtschaften chronische Mangel an Betriebskapital, zu dessen Abhilfe die Errichtung von genossenschaftlichen Betriebskassen empfohlen wird. Zu frühe Gründung eines Haushalts wird nur in der Minderzahl der Berichte als tieferliegende Ursache vorhandener Verschuldung bezeichnet. Ebenso erfreulich sei, daß von Verschwendungssucht, unordentlicher Wirtschaft usw. in der überwiegenden Mehrzahl der Erhebungsgemeinden nichts wahrzunehmen sei; es könne vielmehr meist die Einfachheit und Sparsamkeit der Lebensweise rühmend hervorgehoben werden.

Weitaus den Hauptgrund des jetzigen Standes der Verschuldung haben die Erhebungsberichte in der raschen Aufeinanderfolge schlechter Ernten erblickt, durch welche sich die zweite Hälfte der 70er Jahre, mit Ausnahme von 1878, besonders ausgezeichnet hätte. Während der Durchschnittswert einer Ernte in Baden auf 234 Mill. Mk. angenommen werde, sank derselbe 1876 auf 193 Mill. Mk., 1877 auf 209 Mill. Mk. herab. Die Werte, die infolge dessen den Landwirten verloren gingen, direkt, indem sie weniger verkaufen konnten, indirekt, indem sie mehr zukaufen mußten, und mit ihren Schuldigkeiten im Rückstand blieben, seien geradezu enorm. Am meisten hätten die Reborte gelitten, welche von 1877 bis 1882, also 6 Jahre hintereinander zum Teil völlige Fehlherbste zu verzeichnen hatten. Werde der für die Jahre 1863/1882 ermittelte Durchschnittswert der Weinernte zu rund 14,8 Mill. Mk. angenommen, so seien durchschnittlich der Rebbevölkerung in den Jahren 1863 1882 jährlich über 6 Mill. Mk. und im Ganzen 36 Mill. Mk. verloren gegangen; allein die beiden Jahre 1879 1880 hatten einen Mindererertrag vor 22 Mill. Mk. gebracht. Für die Rebgemeinden treten deshalb alle anderen Verschuldungsgründe gegenüber diesem einen ziemlich zurück. Die drastische Wirkung schlechter Ernten liege eben nicht bloß daran, daß sie die gleichmäßige Schuldentilgung hindert, also den ökonomischen Fortschritt hemmt, sondern daß sie in vielen Fällen behufs Weiterführung der Wirtschaft zu neuen Schuldaufnahmen nötigt, also unmittelbar schuldensteigernd wirke. Die unerfreuliche Lage, in welcher die ländliche Bevölkerung in einer Reihe von Gemeinden des Landes durch unwirtschaftlichen Ankauf zu übermäßig hohen Preisen, sowie durch hohe Gutsübernahmen geraten sei, habe deshalb ihre besondere Schärfe erst durch den gleichzeitigen Eintritt unergiebiger Ernten erhalten; ebenso habe die infolge steigernder Produktionskosten fast überall

sich wahrnehmbar machende Abnahme der Rentabilität der bäuerlichen Anwesen doch erst dadurch, daß sie zeitlich mit einer absoluten Abnahme der Roherträgnisse zusammenfiel, die ökonomische Lage und zwar auch des gut situierten Teils der Bevölkerung in besonders nachteiligem Maße zu beeinflussen vermocht; wo endlich die äußere Ungunst der Verhältnisse an sich (schlechte Bodenverhältnisse, rauhes Klima, kleine Gemarkungen) einer ruhigen und gleichmäßigen Wohlstandsbewegung entgegensteht, da müßten schlechte Ernten, wenn sie ununterbrochen auf einander folgen, die ohnedies prekäre Lage der Bevölkerung auf lange Zeit hinaus verschlimmern.

Es komme hinzu, daß in einer Anzahl Landesteile die Vermögensverluste, welche im Gefolge unergiebiger Ernten eintraten, durch elementare Ereignisse, wie durch Überschwemmungen, Hagelschläge und Frostschäden, eine weitere Steigerung erfuhren. Alle diese durch die Ungunst der Witterung und sonstigen Ereignisse veranlaßten Schäden repräsentieren einen so gewaltigen Kapitalverlust, daß man wohl versucht sein könne, weniger über den Umfang der Verschuldung in einzelnen Gemeinden als darüber in Erstaunen zu geraten, daß in einer so großen Anzahl Erhebungsgemeinden diese Verschuldung nur einen mäßigen Grad erreichte und daß sie in einzelnen der besonders hart durch die Ungunst des letzten Jahrzehnts getroffenen Rebgemeinden nicht in einem viel intensiveren Rückgang des Wohlstandes, als konstatiert werden konnte, zum Ausdruck gelangte. Es sei denn auch, wie vieles auch immer zur Beseitigung der aufgedeckten Übelstände in Technik und Ökonomie des Betriebes, im Kredit- und Versicherungswesen, vorgekehrt werden mag, ein voller Erfolg der zur Anbahnung befriedigender Verhältnisse in Vorschlag gebrachten Maßnahmen doch nur dann zu erwarten, wenn diese Maßnahmen von günstigeren Ernten begleitet werden, als solche die 70er Jahre dem Lande gebracht hatten, weil eben in einer schlechten Ernte ein besonders intensiver Verschuldungsgrund begründet liege und weil durch keine Gesetzgebung die Millionen ersetzt werden können, welche der Boden in einzelnen Jahrgängen der landwirtschaftlichen Bevölkerung vorenthalt.

Zur Würdigung dieser Ausführungen sei daran erinnert, daß die Erhebungen vor mehr als 20 Jahren stattfanden, daß in ihnen also nicht die Preisdepression der 80er und 90er Jahre, die doch dieselbe Wirkung wie schlechte Erntejahre haben kann, zum Ausdruck kommt.

Die badische Statistik über die jährlichen Pfandeinträge und Pfandstriche unterscheidet bedungene und richterliche Pfandrechte und Vorzugsrechte und weist bei letzteren die Kaufschillinge und Gleichstellungsgelder gesondert nach. Da indes dabei eine Unterscheidung nach landwirtschaftlichen, gewerblichen und städtischen Grundstücken nicht gemacht wird, ist aus diesen Zahlen wenig zu entnehmen. So entfielen 1900 von den ge-

samten Pfandeinträgen 53 Prozent auf bedungene Pfandrechte, 3 Prozent auf richterliche Pfandrechte, 42 Prozent auf Kaufschillinge und 2 Prozent auf Gleichstellungsgelder. Auf 100 Mk. Pfandeinträge kamen 1900 bei den bedungenen Pfandrechten 33 Mk. Pfandstriche, bei den richterlichen Pfandrechten 64 Mk., bei den Kaufschillingen 68 Mk. und bei Gleichstellungsgeldern 93 Mk. Pfandstriche.

Die Aufnahme der Hypothekarverschuldung nach dem Stande von 1884 im Königreich Sachsen hat die Hypotheken nur nach Darleihertlassen, also nach den Kreditquellen nachgewiesen, wobei nur eine Verschuldungsursache, die Erbabfindung, erkennbar wird. Danach entfielen von dem gesamten Bestande der Hypotheken auf Erbteile in den Städten 2,12 Prozent, in den Dörfern 5,89 Prozent und auf den Rittergütern des Landes 2 Prozent. Doch ist es fraglich, ob diese Statistik für die Erkenntnis ausreicht, in welcher Höhe der Grundbesitz durch Erbabfindungen belastet wird.

Nach der Aufnahme von 1897[1]) schwankt der prozentuale Anteil der für Erbteile bestellten Pfandrechte auf den rein landwirtschaftlichen Besitzungen von 10–15 Prozent der freiwillig oder zwangsweise bestellten Hypotheken und betrug im Durchschnitt 6,8 Prozent. Doch bemerkt der Bericht hierzu, daß die bei Erbfällen eingetragenen Hypotheken aus den Hypothekenbüchern allein nicht erkennbar sind, wenn die Besitzungen anstatt im Erbwege im Wege eines Rechtsgeschäftes unter Lebenden, insbesondere im Wege des Kaufes, von dem Erblasser auf den Erben übertragen werden. Die aus solchen Rechtsgeschäften entstehenden Hypotheken erscheinen in den Hypothekenbüchern als Kaufgeldhypotheken. In einigen Erhebungsbezirken stieg der Prozentsatz der Erbhypotheken für die geschlossenen bäuerlichen Besitzungen über 20 Prozent, für die großbäuerliche Besitzung von 50–100 ha sogar bis auf 100 Prozent.

Für Elsaß-Lothringen werden in der Darstellung der Untersuchung der Lage und Bedürfnisse der Landwirtschaft von 1884 folgende Verschuldungsursachen erwähnt: Da die Einkommen aus dem Betriebe der Landwirtschaft in der letzten Zeit sich verschlimmert haben, die Ausgaben aber gestiegen sind, so ist es natürlich, daß die Zahlung der Zinsen und Pachtgelder, sowie die Abtragung von Schulden schwerer fiel und häufig im Rückstande blieb. Dies hat zur Folge, daß nicht allein zur Beschaffung der für diese Ausgaben nötigen Beträge, sondern auch für andere Wirtschaftsausgaben, welche in günstigen Zeiten aus den laufenden Einnahmen bestritten werden, zur Erborgung geschritten werden mußte. Vorzugsweise stiegen die Darlehen gegen einfache Schuldverschreibungen; in geringerem Maße auch die Hypotheken

[1]) Jahresbericht über die Landwirtschaft im Königreich Sachsen für das Jahr 1902.

schulden. So wird vom Kreise Erstein mitgeteilt, daß die Handscheinschulden erheblich zugenommen hätten, weil in den letzten Jahren infolge schlechter Ernten den Landleuten das zum Betriebe erforderliche bare Geld mangelte. Bei den kleineren Landleuten liegt auch häufig die Ursache der Verschuldung in dem Ankauf von Vieh auf Kredit, und namentlich wird das sogenannte Einstellvieh als ein wesentliches Moment für die Herbeiführung von Verschuldung angegeben, insbesondere in den Kreisen Hagenau, Schlettstadt, Erstein, Straßburg und Schweiler.

Nach dem Bericht über die landwirtschaftliche Enquete in Hessen von 1884–1886 ist es nicht leicht, sich über die Wirkungen des bestehenden Erbrechts auf die Verschuldung ein sicheres Urteil zu verschaffen. Während in einer Gemeinde über die Höhe der Herauszahlungen an die Erben geklagt wird, wird in einer anderen Gemeinde, wo dieselbe Sitte des geschlossenen Hofüberganges besteht, ausdrücklich konstatiert, daß die Herauszahlungen Einfluß auf die Verschuldung nicht haben, da sie in der Regel sehr gering seien. Jedenfalls würde aber in vielen Gemeinden, in denen die Realteilung herrscht, mit Recht über die dadurch veranlaßte allzu große Parzellierung, über die Herauszahlungen, die der Erbe der Hofraithe zu machen hat, und darüber geklagt, daß infolge dieser Einrichtungen häufig das Gebäudekapital ein allzu großes werde, und die kleineren Besitzer zu unwirtschaftlichen Käufen gedrängt würden.

Für das Herzogtum Oldenburg sind die Ursachen der landwirtschaftlichen Verschuldung auf Grund der abzugebenden Erklärungen der Einkommensteuerpflichtigen über ihre Schulden ermittelt worden[1]). Das Ergebnis ist folgendes:

	Von den Schulden auf rein landwirtschaftlichen Besitzungen der nachstehenden Gebiete entfiel auf die nebenstehende Ursache			
	Marsch	Oldenburger Geest	Münsterische Geest	Herzogtum
Rückstände aus dem Kauf des Grundbesitzes . .	43,7	45,7	30,7	43,0
Erbabfindungen . . .	41,7	35,6	58,4	41,4
Meliorationen des Landes oder Vermehrung des Inventars	2,7	3,4	0,2	2,6
Vermehrung oder Verbesserung der Gebäude	4,7	5,7	3,9	5,0
wirtschaftlichen Rückgang des Besitzers . . .	4,0	2,9	5,9	3,8

[1]) Kollmann, a. a. O. S. 719.

	Von den Schulden auf rein landwirtschaftlichen Besitzungen der nachstehenden Gebiete entfielen Prozent auf die nebenstehende Ursache			
	Marsch	Oldenburger Geest	Münstersche Geest	Herzogtum
spekulative Beteiligung an sonstigen Unternehmungen	1,9	2,5	0,9	2,0
nicht zu ermittelnde Ursachen	1,3	2,2		2,2

Zur Erklärung der abweichenden Belastung des Besitzes durch Kaufgelder und Erbabfindungen in den drei verschiedenen Landschaften, wird noch mitgeteilt, daß von den behausten Privatbesitzungen während der Zeit von 1866–1893 in der Marsch 39 Prozent verkauft worden sind, in der Oldenburger Geest 42 Prozent und in der Münsterschen Geest 32 Prozent. In der Marsch überwiegt also der Besitzwechsel durch Kauf, auf der Geest der durch Erbgang. Zur Würdigung des relativ hohen Anteils des Besitzkredits, 80–90 Prozent der Schulden, sei noch hervorgehoben, daß trotz des hohen Anteils die Verschuldung der Besitzungen, wie wir oben gesehen haben, im allgemeinen nur eine geringe ist.

Damit ist das positive Material erschöpft, das uns für die Ursachen der ländlichen Hypothekarverschuldung zur Verfügung steht, und der Leser wird die Befangenheit verstehen, mit der ich jetzt an die Aufgabe herantrete, ein abschließendes Urteil über die Ursachen der Hypothekarverschuldung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes in Deutschland zu fällen.

Zunächst ist festzuhalten, daß in Deutschland keine einzige Ermittelung über die Ursachen der Verschuldung eine Unterscheidung zwischen dem bäuerlichen und Großgrundbesitz gemacht hat, was besonders für den Norden von schwerwiegender Bedeutung ist, während eine solche Unterscheidung für Süddeutschland wegen der dort nur geringen Ausdehnung des Großgrundbesitzes nicht so sehr in die Wagschale fällt und die dort gemachten Feststellungen über die Verschuldungsursachen sich in der Hauptsache auf den bäuerlichen Besitz erstrecken. Aber auch eine Unterscheidung zwischen dem selbständigen und unselbständigen Besitz wäre zweckmäßig gewesen, um die charakteristischen Verschuldungsursachen des Parzellenbesitzes, der sich in den Händen der Arbeiterbevölkerung und des gewerblichen Mittelstandes befindet, klar zu legen. Aber selbst wenn diese Unterschiede gemacht wären, bleibt noch die schwierige Frage zu beantworten, ob überhaupt aus den grundbuchamtlichen Eintragungen die wirklichen Ursachen der Verschuldung erkannt werden können. Die Eintragung der Verschuldungsursache in das Grundbuch ist durch einen Rechtsfall, eine gerichtliche Entschließung bedingt, wie

beim Besitzwechsel durch Vererbung oder Kauf, oder bei der Zwangs- und Kautionshypothek. Für alle übrigen Eintragungen, die nicht in dieser rechtlichen Form gemacht sind, wird ein Grund der Verschuldung nicht festgestellt und solche Hypotheken figurieren in der Statistik als sogenannte Darlehns- oder Kredithypotheken. Das Grundbuch kann deshalb eigentlich keinen Nachweis der Verschuldungsursachen, sondern nur der verschiedenen Arten oder Kategorien der Hypotheken nach ihrer rechtlich formellen Seite liefern. Aber auf diese rein äußerlichen Merkmale kommt es hier nicht an, wir wollen vielmehr die inneren oder tieferen Ursachen der Verschuldung wissen, besonders in wieweit die Verschuldung im Grunde auf einer ungünstigen Gestaltung der Produktions- und Absatzverhältnisse, auf einem „Verschuldungszwange" beim Besitzwechsel, auf Meliorationen, auf Ausnutzung des billigen Hypothekarkredits zu Spekulationszwecken oder auf rein persönlichen Verhältnissen beruht, ob also der Hypothekarkredit Not-, Besitz-, Betriebs- oder Spekulationskredit ist. Von der wahren Kenntnis dieser inneren Ursachen in ihrer Massenerscheinung für die gesamte Landwirtschaft sind wir noch weit entfernt, da es sich hierbei um so subtile Vorgänge handelt, welche die Statistik nicht erfassen kann. Selbst wenn wir nach den Grundbüchern z. B. den Umfang der Eintragungen für Kaufschillingsreste und Erbgelder genau kennen würden, würden wir damit noch lange nicht die tatsächliche Belastung des Besitzes mit den Schulden erkennen, die aus dem Besitzwechsel hervorgegangen sind. Es werden vielfach Darlehne aufgenommen zum Zwecke der Erbabfindung, ohne daß dieser Schuldgrund aus dem Grundbuch ersichtlich ist; andererseits können Kaufgeldreste in Meliorationen bestehen, die der neue Erwerber nicht bezahlen konnte, wie ja überhaupt Kaufschillingsreste und Erbgelder, soweit sie im Ertragswerte des Gutes ihre volle Deckung finden, ebenso gut Besitz- wie Betriebskredit genannt werden können. Um die wirkliche Belastung oder besser Überlastung des Besitzes mit Kaufschillingsresten und Erbabfindungen genau abwägen zu können, müßte man einerseits wissen, ob und wie weit diese Hypothekenbeträge den Ertragswert des Gutes übersteigen und andererseits müßte ermittelt werden, in welchem Umfange der Besitzwechsel nicht nur zu Eintragungen, sondern auch zu Löschungen oder doch zur Verbesserung der Vermögenslage durch kapitalkräftige Käufer, durch reiche Mitgift der Eheleute, geführt haben. Hierüber erfahren wir nichts, nur die bayerische Statistik gibt uns hierüber einen Anhalt. Aber auch dabei ist zu bedenken, daß der Ursprung des Geldes, mit dem eine Hypothek gelöscht wird, nicht immer derselbe ist, aus dem die gelöschte Hypothek eingetragen ist, ganz abgesehen davon, daß vielfach auf die Löschung verzichtet wird, um das eigene Kapital oder das durch Heirat oder Erbschaft erworbene Geld nutzbringender in Effekten anzulegen oder für Meliorationen zu be-

nutzen, sodaß in dieser Hinsicht Kaufschillingsreste produktive Anlagen sein können.

So viel dürfte jedenfalls aus dem vorliegenden Material hervorgehen, daß der Besitzwechsel durch Erbgang und Kauf, besonders durch Erbgang, in der breiten Masse des bäuerlichen Besitzes in Deutschland nicht in so verhängnisvoller Weise zur Verschuldung geführt hat, wie dies seit Rodbertus vielfach angenommen wird, womit natürlich nicht geleugnet wird, daß solche verhängnisvollen Folgen für gewisse Bezirke eingetreten sind. Nur für den im freien Verkehr befindlichen Großgrundbesitz im Norden, und besonders in den östlichen Provinzen Preußens, mag die Behauptung von Rodbertus zutreffen, daß der größte Teil der Hypothekenschulden Besitzschulden und zwar in der Hauptsache Kaufschulden sind, indem daselbst der Käufer in der Regel nur $^1/_3$ des Wertes auszahlt und $^2/_3$ hypothekarisch eintragen läßt oder die bereits vor ihm bis zu dieser Höhe eingetragenen Schulden übernimmt. Es würde dies auch damit übereinstimmen, daß nach der preußischen Besitzwechselstatistik[1]) im Osten die großen Güter über 100 ha im Durchschnitt schon fast alle 10 Jahre ihren Besitzer und zwar meistens durch Kauf wechseln, während die bäuerlichen Besitzungen von 5—100 ha erst alle 25 Jahre, in den westlichen Provinzen erst alle 30 Jahre, überwiegend durch Erbgang in andere Hände übergehen, d. h. also, der bäuerliche Besitz hält sich, trotzdem ihm die Rechtsordnung für diesen Zweck wenig zu Hilfe kommt, länger in der Familie, als der im freien Verkehr befindliche Großgrundbesitz, dem dies nur durch die schwere Fessel des Fideikommisses möglich zu sein scheint, oder mit noch anderen Worten, der bäuerliche Besitz hat die Liebe zur Scholle, die Familientradition treuer bewahrt als der Großgrundbesitz, für den der Boden zum großen Teile Objekt reiner Spekulation geworden ist.

Da vor allem die hypothekarische Belastung durch die Abfindung beim geschlossenen Hofübergang ein umstrittener Punkt ist, sei es gestattet, an einem Beispiel zu zeigen, wie es mit der „Notwendigkeit" der Überverschuldung durch Erbabfindung im wirklichen Leben aussieht. Ein Bauerngut mit einem Verkehrswert von 60000 M. komme zur Vererbung. Der Erblasser habe 4 Kinder, sei ohne bares Vermögen gestorben, der Hof sei nicht mit Schulden belastet. Der älteste Sohn übernimmt den Hof und die drei übrigen Erben erhalten zusammen 45000 M., die den Hof bis zu 75 Prozent des Verkehrswertes belasten. Ist der Übernehmer tüchtig und unterstützt ihn eine günstige Konjunktur, so kann er vielleicht bis zu seinem Tode die Schuld bis auf die Hälfte des Wertes reduzieren; hat er aber Unglück oder versteht er nicht zu wirtschaften oder tritt eine schlechte Kon-

[1]) Zeitschrift des kgl. preuß. statist. Bureaus 1902.

junktur ein, so wird der Hof voraussichtlich bald zum Verkauf kommen. Dieser Fall ist aber nur einer von den im Leben möglichen Fällen, er erleidet in der Wirklichkeit sehr viele Variationen. Bringt z. B. die junge Frau dem Übernehmer 15000 M. mit in die Ehe, so beträgt die Belastung des Hofes bei derselben hohen Abfindung nur noch die Hälfte des Wertes, und ist es dem Besitzer vielleicht möglich, die Belastung bis zum nächsten Besitzwechsel etwa auf ein Drittel des Wertes zu ermäßigen. Haben die Miterben, wie es in den meisten Bezirken des geschlossenen Hofüberganges, vielfach im Gegensatz zum geltenden Recht, noch Sitte ist, dem Übernehmer ein Voraus, etwa ein Viertel des Wertes, zugebilligt, so sinkt die Belastung, auch ohne Mitgift der Frau, auf 56 Prozent des Wertes, mit der obigen Mitgift sogar unter die Hälfte des Wertes. Hat der Vater in weiser Voraussicht die Erbmasse testamentarisch nach § 2303 des BGB. auf den Pflichtteil beschränkt, so wird der Hof nach seinem Tode nur mit 37 Prozent des Wertes belastet sein. Hat der Erblasser nach § 2050 und 2150 des BGB. zu Lebzeiten oder testamentarisch dem Anerben den Hof zu einem billigen Preise, etwa zu 40000 M., mit der Bestimmung verkauft oder überwiesen, daß der Mehrwert frei von der Ausgleichungspflicht sein soll, so beträgt die Belastung wieder nur die Hälfte des Wertes. Haben in diesem Falle die drei übrigen Kinder für ihre Ausstattung erhebliche Mittel, etwa für jedes Kind 5000 M., erhalten, so sind dieselben nach § 2050 der BGB. mit zur Ausgleichung zu bringen, und die Belastung beträgt weniger als die Hälfte des Wertes. Findet endlich die Erbabfindung auf Grund des § 2049 des BGB. nicht nach dem Verkehrswerte sondern nach dem Ertragswerte statt, und beträgt der letztere etwa 80 Prozent des ersteren, so sinkt entsprechend die Belastung. Nun denke man sich, daß der Erblasser noch Barvermögen, etwa von 40000 M., hinterlassen hat, so daß 100000 M. in die Erbmasse zu werfen sind, so würde der Hof, selbst bei gleichen Erbteilen und ohne Bevorzugung des Anerben, zu etwa 58 Prozent des Wertes belastet sein statt zu 75 Prozent.

Allen diesen Fällen liegt die Annahme zu Grunde, daß 4 Erben vorhanden sind. Nun wissen wir zwar, daß der deutsche Bauer durchschnittlich 4—5 Kinder hat. Aber mit diesem Durchschnitt darf man nicht operieren, wenn man die Belastung durch Erbschulden in der Aufeinanderfolge von Generationen derselben Familie darstellen will. Wie die Kinderzahl in der Aufeinanderfolge der Familie wechselt, ist statistisch nicht festgestellt. Unser Wissen beschränkt sich in dieser Hinsicht fast nur auf die Genealogie der regierenden Fürstenhäuser. Es weiß aber doch ein jeder aus eigener Kenntnis seiner Familie, daß die Kinderzahl in derselben Familie sehr wechselt, oder ebenso wechselt, wie in den zur Zeit nebeneinander lebenden Bauernfamilien.

Es gibt Bauern, die keine Kinder oder 1—10 Kinder besitzen. Leider hat uns die amtliche Statistik bis jetzt nicht die Zahl der kinderlosen und der mit geringer oder großer Kinderzahl „gesegneten" Bauern mitgeteilt, obschon die Unterlage hierzu in der Berufszählung gegeben ist. Aber nicht nur die Kinderzahl, sondern auch die Länge der Generationen wechselt in derselben Familie. Auch hier wissen wir nur, daß die Generation im Durchschnitt 30—35 Jahre anzunehmen ist, doch wissen wir nicht, welche Länge die einzelnen Generationen derselben Familie in einem Zeitraum von 100 bis 200 Jahren haben. In Wirklichkeit wechselt die Zeitdauer, in welcher das Bauerngut von demselben Besitzer bewirtschaftet wird, von etwa 1—60 Jahren. Welche Mannigfaltigkeit in der Erbabfindung aus der durch sie bewirkten Belastung oder Entlastung bietet sich uns angesichts dieser Wirklichkeit gegenüber der Durchschnittlichkeit? Welcher Unterschied in der Belastung und in der Möglichkeit der Entlastung muß es, ganz abgesehen von der Bevorzugung des Anerben, sein, ob der Erblasser 1—10 Kinder hat und ob der Anerbe den väterlichen Hof 1 oder bis 60 Jahre bewirtschaften kann?

Ebenso wie man mit Vorliebe den ungünstigsten Fall zitiert, darf es auch erlaubt sein, den günstigsten zu erwähnen, daß zwei bäuerliche Höfe von etwa demselben Wert je nur 2 Erben, einen Sohn und eine Tochter, haben, und der Besitzwechsel derselben sich durch zwei Heiraten unter gegenseitigem Verzicht der Tochter auf die Abfindung oder Tilgung der Belastung durch die Mitgift stattfindet. Ähnliche Fälle sind durchaus keine Seltenheit.

Das 19. Jahrhundert hat etwa drei tief einschneidende Konjunkturen für die Landwirtschaft aufzuweisen. Eine 30jährige Depression bis in die 40er Jahre, dann ein 30jähriger Aufstieg bis in die 70er Jahre und darauf wieder eine Depression, dessen Tiefpunkt hoffentlich in der Gegenwart überschritten ist. Welchen tieferen Einblick in die inneren Ursachen der landwirtschaftlichen Verschuldung man gewinnen würde, wenn man für die einzelnen Besitzungen den Zeitpunkt des Besitzwechsels vom Anfange des 19. Jahrhunderts bis auf unsere Gegenwart mit der Höhe der Abfindungen und der fortlaufenden Belastung und Entlastung ermitteln könnte, ist nicht abzusehen. Jedenfalls unterliegt es keinem Zweifel, daß eine bäuerliche Besitzung sich trotz der Abfindung, je nach der Zahl der Kinder, nach der Dauer der Generation und nach der wechselnden Konjunktur der Landwirtschaft, durch etwa drei Generationen in derselben Familie halten kann. Das sind etwa 100 Jahre. Selbst wenn etwa nur ein Drittel der selbständigen bäuerlichen Besitzungen solange in derselben Familie bleibt, so wäre das vielleicht das höchste, was überhaupt erreicht werden könnte. Leider wissen wir nicht, wie lange sich die heute vorhandenen Bauerngüter in Deutschland schon in derselben Familie befinden.

Aus diesen Ausführungen dürfte hervorgehen, daß mit dem Hinweis auf die Erbabfindungen die tiefere Ursache der landwirtschaftlichen Verschuldung nicht erfaßt ist, und daß ein solcher Hinweis, so wertvoll er auch als die äußere Begleiterscheinung der Verschuldung sein mag, etwa auf derselben Linie der Erkenntnis steht, wie die Behauptung, die Verschuldung entspringe der Verschuldungsfreiheit oder die Armut komme von der pauvreté. Auch ist wohl zu beachten, daß mit der Annahme, die Vererbung des geschlossenen Besitzes führe notwendig bald zur Überverschuldung, dem Prinzip des Anerbenrechts das Todesurteil gesprochen ist.

Zwei Umstände warnen besonders davor, dem Besitzwechsel durch Vererbung die Hauptschuld an der Verschuldung zuzuschieben, einmal die Tatsache, daß in der Mehrzahl der deutschen Staaten die gesetzliche Beschränkung der Verschuldbarkeit der bäuerlichen Besitzungen erst im Laufe des 19. Jahrhunderts, in Preußen seit den 40er Jahren, aufgehoben ist, sodaß sie erst höchstens seit 2 Generationen wirksam sein konnte, und zweitens die Tatsache, daß etwa ein Drittel der bäuerlichen Besitzungen in Preußen und besonders solche Besitzungen, die nach der Anerbensitte geschlossen und mit Abfindung der Geschwister vererbt werden, noch heute frei von Grundbuchschulden sind. Wie will man mit dieser Erscheinung die Behauptung aufrecht erhalten, daß die Abfindungsgelder der wichtigste Grund für die Hypothekarverschuldung in dem Gebiete der Anerbensitte mit Vererbung des geschlossenen Hofes sein sollte? Müßte nicht, wenn dies zutreffend sein sollte, die geschlossene Vererbung jede bäuerliche Besitzung belasten? Es kann hiernach also der Besitzwechsel durch Vererbung, wohl im einzelnen Falle, aber nicht allgemein, der primäre Grund für die Hypothekarverschuldung oder Überschuldung sein. Der allgemeine primäre Grund kann nur in der Rentabilität des Besitzes liegen und diese wiederum ist lediglich durch die Verschiedenheit der natürlichen Verhältnisse, Boden und Klima, der Absatzverhältnisse, Eisenbahnen, Chausseen, Flüsse und Kanäle, durch die Betriebskosten, wie Arbeitslöhne, durch den Ausfall der Ernte, durch die Marktpreise der landwirtschaftlichen Erzeugnisse bedingt. Die Entwickelung der Rentabilität der landwirtschaftlichen Produktion wirkt nun in verschiedener Richtung auf die Verschuldung. Befindet sich die Rentabilität im Durchschnitt mehrere Jahre auf gleicher Höhe, die eine normale Verzinsung des Anlagekapitals gewährt, so wird die hypothekarische Belastung eines Gutes mit Kaufschillings- und Erbgeldern sich in mäßigen Grenzen bewegen, je nachdem der Besitzer in der Lage ist, noch mehr oder weniger Barvermögen zu erwerben, das zur Abfindung der Geschwister dienen kann. Hat die Rentabilität eine steigende Richtung, die den Besitzer gestattet, ein größeres Vermögen zu erwerben, so wird die Abfindung der Miterben den

Besitz überhaupt nicht belasten, und auch die eingetragenen Kaufschillinge werden, da sie in der Regel noch unter dem Ertragswert stehen, die Rentabilität des Betriebes nicht in Frage stellen. Befindet sich dagegen die Rentabilität der landwirtschaftlichen Produktion in sinkender Bewegung, so werden diejenigen Käufer, die unmittelbar vor dieser Senkung oder auch während der Senkung in der Hoffnung auf bessere Zeiten den Besitz erworben haben, sich in schwieriger Lage befinden, während diejenigen Besitzer, die den Besitz geerbt haben, nur dann sich in schlimmer Lage befinden, wenn die Abfindung der Miterben nicht durch bares Vermögen in der besseren Zeit, sondern durch hypothekarische Belastung in der besseren Zeit erfolgt ist. Erst der nächste Besitzwechsel kann in dieser Hinsicht wieder erträgliche Zustände schaffen, falls dann die Konjunktur für die landwirtschaftlichen Erzeugnisse noch überhaupt eine Rentabilität der landwirtschaftlichen Produktion zuläßt, und in dieser Beziehung sei daran erinnert, daß es ein großer Irrtum ist, anzunehmen, daß die Höhe der Bodenpreise den allein oder hauptsächlich entscheidenden Punkt in der Rentabilitätsfrage der deutschen Landwirtschaft bildet, in viel höherem Grade ist heute bei der intensiven Weise des Betriebes der gesamte Arbeitsaufwand, wie für Löhne, künstliche Düngemittel usw. entscheidend. In diesem Punkte ist heute der bäuerliche Besitzer, soweit er den Betrieb ausschließlich mit Hilfe der eigenen Familie führt, besser gestellt als der größere Besitzer, soweit es diesem nicht gelingt, die teuren Arbeitskräfte des Inlandes durch den Bezug billiger Arbeitskräfte aus dem Auslande und durch Maschinen zu ersetzen.

Wir kommen also zu dem Schluß, daß der allgemeine primäre Grund der hypothekarischen Verschuldung des bäuerlichen Besitzes, soweit dieselbe eine Verschlechterung der Vermögenslage des Besitzers bedeutet, in der Rentabilität der landwirtschaftlichen Produktion liegt, daß die sekundäre Ursache, wie Kaufschillinge, Erbabfindungen usw. allgemein nur dann verhängnisvoll für den Besitzer werden, wenn die Rentabilität, sei es durch den Ausfall der Ernte, durch Viehseuchen, Überschwemmungen, Hagelschläge oder durch niedrige Preise auf längere Zeit eine geringe wird. Es ist schlechterdings nicht einzusehen, warum allein der landwirtschaftliche Betrieb sich, im Gegensatz zum kaufmännischen und industriellen Betrieb, mit einer so geringen Rentabilität begnügen soll, daß es dem Besitzer nicht möglich ist, Barvermögen für die Abfindung der Geschwister zu erwerben oder die für eine Generation eingetragenen Erbgelder wieder zu tilgen.

Wenn hiernach der Schwerpunkt der Maßnahmen für die gesunde Entwickelung der Landwirtschaft in der Hebung der Rentabilität liegt, so ist gleichzeitig dahin zu wirken, daß die Kaufpreise und Übernahmepreise der Be-

Nutzungen nach dem Ertragswert, soweit derselbe niedriger als der Verkehrswert, bemessen werden. Hierfür ist neben dem Erbrecht und anderen Maßnahmen auch die gesetzliche Beschränkung der Verschuldung in Erwägung zu ziehen. Bevor wir jedoch die Klinke der Gesetzgebung in Bewegung setzen, empfiehlt es sich wohl, einmal nachzusehen, ob nicht schon die Entwickelung des ländlichen Kreditwesens freiwillig und ohne gesetzlichen Zwang diesem Ziele zusteuert. Dies führt uns auf die

Organisation des Real- und Personalkredits in Deutschland, die Kreditquellen und den Zinsfuß.

Wohl alle Vertreter der wissenschaftlichen Nationalökonomie in Deutschland, jedenfalls die angesehensten Agrarpolitiker, wie Buchenberger, Meitzen, von der Goltz, Thiel, Conrad und Sering und die erste landwirtschaftliche Körperschaft, der Deutsche Landwirtschaftsrat, sind sich darüber einig, daß für den Realkredit des land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes nur die unkündbare und amortisationspflichtige Hypothek die einzig zweckmäßige Form der Kapitalbelastung des Grundbesitzes bildet.

Ebenso ist im Laufe der letzten Jahrzehnte die Kenntnis Allgemeingut der Wissenschaft und Praxis geworden, daß für den Personalkredit der landwirtschaftlichen Bevölkerung der genossenschaftliche Kredit die zweckmäßigste Form ist.

Es kann deshalb an dieser Stelle darauf verzichtet werden, diese Grundsätze des ländlichen Real- und Personalkredits eingehend zu erörtern. Die Frage lautet vielmehr, welche Ausdehnung haben diese Formen des Real- und Personalkredits in der Praxis bis zur Zeit erreicht? Für den ländlichen Realkredit kommen gegenwärtig folgende Quellen in Betracht: Das Privatkapital in der Form der sogenannten Individualhypothek, die kündbar und nicht tilgungsfähig ist, ferner das Kapital von Korporationen, Stiftungen usw. in derselben Hypothekenform wie vorhin. Neben diesem Privatkapital hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte das Kapital besonderer Kreditanstalten dem ländlichen Hypothekarkredit gewidmet. Hier sind zu unterscheiden die für den Realkredit errichteten Institute, wie Landschaften und Hypothekenbanken. Schließlich kommen für den ländlichen Hypothekarkredit noch die Sparkassen in Betracht, die indessen keine unkündbaren, wohl aber tilgungspflichtige Hypotheken gewähren können. Für die unkündbaren Tilgungshypotheken bleiben also nur die eigentlichen Grundkreditinstitute übrig, die als Vermittler zwischen den Landwirt und den Privatgläubiger treten und diesem an Stelle des bisherigen auf dem Namen lautenden, in der Regel halbjährlich kündbaren Hypothekenscheins des Grundbuchs einen Schuldschein, sogen. Pfandbrief, geben, den der Privatgläubiger jeden Augen

blick nach dem Börsenkurse wieder erkaufen kann. Es fragt sich, welche Arten der Grundkredit-Institute am besten den obigen Anforderungen an den Realkredit entsprechen.

Die eigentlichen Bodenkreditanstalten kann man zweckmäßig nach der Haftbarkeit für die Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten in drei Gruppen unterscheiden je nachdem die Haftbarkeit von der genossenschaftlichen Vereinigung der Landwirte oder des Grundbesitzes, vom Staate, von einem politischen Bezirke desselben, oder schließlich von in Aktiengesellschaften vereinigten Kapitalisten geleistet wird.

Noch klarer tritt der Hypothekarbetrieb der verschiedenen Anstalten durch die Unterscheidung in gewerbsmäßige und gemeinwirtschaftliche, nicht gewerbsmäßige Kreditinstitute oder in *Gläubiger- und Schuldnerbanken* hervor.[1])

Bei den ersteren, wie den Hypothekenbanken, tun sich Kapitalisten zusammen, um durch gewerbsmäßiges Betreiben hypothekarischer und sonstiger Geschäfte eine gewinnbringende Kapitalsanlage zu erreichen. Diese Hypothekenbanken haben also ein Interesse an hohem Zinsfuß. Bei den Schuldnerbanken, wie den Landschaften und ähnlichen Kreditverbänden, schließen sich Schuldner zusammen, um eine Kapitalsaufnahme mit möglichst niedrigem Zinsfuß zu suchen. Auch die staatlichen und provinziellen Kreditinstitute, wie Rentenbanken und Landeskreditkassen, gehören ihrem Wesen nach zu den gemeinwirtschaftlichen Kreditanstalten.

Von sonstigen Kreditinstituten, deren Hauptbetrieb zwar nicht das Pfandbriefgeschäft bildet, die aber Gelder in Hypotheken, in sogenannten *Individualhypotheken*, anlegen, sind die Sparkassen von größter Bedeutung für die Landwirtschaft. Der gesamte Realkredit, der nicht durch Kreditanstalten befriedigt wird, wird im privaten Hypothekenverkehr durch direkte Verbindung des Schuldners mit dem Privatkapitalisten oder durch Vermittelung eines privaten gewerbsmäßigen Geldverleihers aufgebracht.

Je nachdem nun die drei grundlegenden Anforderungen an den Realkredit, *unkündbar*, *tilgungspflichtig* und *billig* von den verschiedenen Anstalten erfüllt werden, muß die Beurteilung ihrer Bedeutung für den landwirtschaftlichen Realkredit ausfallen. Andererseits muß im Interesse der Hypotheken- und Pfandbriefinhaber die möglichst sichere Kapitalsanlage auf Grund genauester Wertermittelung des Grundstücks und vorsichtiger Beleihung desselben gefordert werden; zumal bei Anlegung von Mündelgeldern und dem Gelde unserer großen Versicherungsanstalten, wie der Lebens-, Feuer-, Unfall-, Kranken- und Invalidenversicherung.

[1]) Schneider, in den Nachrichten vom deutschen Landwirtschaftsrat. 1898. S. 213.

Eine objektive Prüfung ergibt, daß sich für den landwirtschaftlichen Realkredit die gemeinwirtschaftlichen und öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute, wie die preußischen Landschaften, oder in ähnlicher Form, am besten bewährt haben, wenn auch zugegeben werden soll, daß es unter den Aktien-Hypothekenbanken hervorragende Institute gibt, welche nach ihrem Geschäftsgange als durchaus solide und sicher hingestellt werden können, doch sind die Mehrzahl der Aktien-Hypothekenbanken auf die Beleihung des städtischen Grund und Bodens zugeschnitten. Die 40 Hypothekenbanken im Deutschen Reich hatten 1897 an ländlichen Darlehen nur etwa $^3/_4$ Milliarden Mark ausgeliehen, dagegen an städtischen über 5 Milliarden.

Es würde von großer Wichtigkeit sein, neben der Höhe der ländlichen Hypothekarverschuldung in Deutschland auch die Verteilung dieser Hypotheken auf die einzelnen Arten der Kreditquellen zu erkennen.

Für Preußen sind in den Begleitberichten der Grundbuchämter zu der Statistik der jährlichen Hypothekenbewegung von 1895—1900 bemerkenswerte Mitteilungen über die fortschreitende Ausdehnung der Anstaltskredite enthalten.[1]) So wird von den ländlichen Amtsgerichtsbezirken im Oberlandesgerichtsbezirk Königsberg häufig bemerkt, daß die Löschungen stattfanden, um Hypotheken zu geringerem Zinsfuß zu beschaffen und namentlich den billigeren Landschaftskredit auszunutzen.

Vom Oberlandesgerichtsbezirk Marienwerder wird berichtet, daß an die Stelle gelöschter neu aufgenommene Hypotheken zu einem billigeren Zinsfuße traten und daß eine Erleichterung des Hypothekarkredits infolge Eintretens von Sparkassen und anderen Kreditanstalten mit Gewährung von Amortisationsdarlehnen, wahrnehmbar sei.

Im Landgebiet des Berliner Kammergerichtsbezirks hat sich den kleineren Grundbesitzern, die übrigens auch immer mehr an Stelle ihrer älteren Hypotheken Kapitalien bei öffentlichen Kreditanstalten aufnehmen, durch die Neubegründung von genossenschaftlichen Spar- und Darlehnskassen, ein bedeutend vermehrter Personalkredit eröffnet, der einer zu weit gehenden hypothekarischen Verschuldung vorzubeugen wohl geeignet ist.

In den Landgebieten des Oberlandesgerichtsbezirks Stettin macht sich bei den kleineren Grundbesitzern mehr und mehr das Bestreben geltend, an Stelle von Privathypotheken Pfandbriefdarlehen bei der „Neuen Pommerschen Landschaft" mit geringerem Zinsfuß und günstigerer Tilgungsart aufzunehmen. Vielfach seien demgemäß auch bestehende alte Hypotheken gelöscht und dafür neue landschaftliche — meist in höherem Betrage — angeschrieben worden.

[1]) Zeitschrift des Kgl. Preuß. Statistischen Bureaus. 1903.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Posen lastet noch schwerer als auf dem städtischen auf dem ländlichen Grundbesitze, insbesondere auf den bäuerlichen Wirtschaften, der hohe Hypothekenzinsfuß, der nicht selten noch 6 Prozent beträgt. Immerhin sei in dieser Hinsicht während der Betriebszeit bereits eine Wendung zum besseren eingetreten, indem mehrfach berichtet werde, daß bei dem allgemeinen Sinken des Zinsfußes die Inanspruchnahme des billigeren Anstalts- anstatt des Privatkredits auch bei den kleineren bäuerlichen Besitzern zunehme und an die Stelle bisher höher verzinslicher Hypotheken solche zu 5, bezw. $4^1/_2$, $4^1/_4$, 4 und selbst $3^1/_2$ Prozent Zinsen von Sparkassen usw. getreten seien. In einem Bezirk seien allerdings im Jahre 1900 noch häufiger sogar bis dahin schuldenfreie Grundstücke mit 6prozentigen Darlehen jüdischer Geldgeber belastet worden und zwar aus Unkenntnis billigerer Quellen und wegen mangelnder Intelligenz der Besitzer. Aus einem anderen Bezirke wird für 1900 wieder ein Steigen des Zinsfußes gemeldet. Nur für Erbgelder soll dort der Zins in der Regel 4 Prozent betragen, während die Kreissparkasse $4^1/_2$ Prozent nehme, von Privatleuten dagegen gewöhnlich Geld nur zu 5 Prozent zu erhalten sei. Häufiger seien aber noch genügend sichere Hypotheken einer deutschen Kreditgenossenschaft zu $5^1/_2$ Prozent, wogegen eine polnische sogar 6 Prozent fordere. Besser gestellt seien die Großgrundbesitzer durch die Landschaft, welche zu $3^1/_2$—$4^1/_4$ Prozent ausleihe und zudem die Beleihungsgrenze für Rittergüter erweitert habe.

Auch im Oberlandesgerichtsbezirk Breslau bedienen sich die ländlichen Gutsbesitzer immer mehr des Anstaltskredites, nehmen aber häufig zugleich weit über die Beträge der abgelösten Schulden hinaus Darlehnen auf.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Naumburg gründet sich stellenweise die Mehreintragung von Hypotheken auch auf die zunehmende Aufnahme von Pfandbriefdarlehen, die es dem Landwirt in der vorteilhaftesten Weise ermöglicht, den Anforderungen der Jetztzeit entsprechend, sein Betriebskapital zu erhöhen.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Hannover wird die Hypothekenbewegung davon berührt, daß das Privatkapital mehr und mehr durch Darlehen bei der Landeskreditkasse und den zahlreichen Sparkassen zu geringerem Zinsfuße und mit Amortisation ersetzt wird.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Hamm gehen wie in den städtischen Bezirken auch in den ländlichen die Grundbesitzer immer mehr dazu über, Geld, statt wie früher, fast ausschließlich bei Privatpersonen, unter Abstoßung älterer höher verzinslicher Schulden und Hypotheken bei den Sparkassen sowie bei den Landesbanken zu Münster und im rheinischen Teile des Oberlandesgerichtsbezirks, zu Düsseldorf, namentlich aber auch bei den Spar- und Darlehnskassenvereinen aufzunehmen, wobei sie die Schuld im Amortisations-

wege tilgen können, an Stelle der vorher vielfach wucherischen, nur mäßige Zinsen zu zahlen brauchen und neben milderer und gerechterer Beurteilung auch der Gefahr entgehen, beispielsweise beim Viehhandel und Warenkauf, von ihren Gläubigern übervorteilt und gedrückt zu werden. In einem Bezirk hat der Umstand, daß ein Kapitalist, offenbar in altruistischer Gesinnung, seine bedeutenden Geldmittel zu einem überaus niedrigen Zinssatze, in der Regel um ½ Prozent billiger als die Sparkasse, gegen Verpfändung von im Bezirk gelegenen Grundstücken ausleiht, die Umleihung zahlreicher Kapitalbeträge veranlaßt und die Bevölkerung zur Ausnutzung ihres Realkredits angeregt.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Cassel hat auch auf dem Lande die Herabsetzung des Zinsfußes vielfach dazu geführt, lästige, zu gunsten von Privatpersonen eingetragene Hypotheken durch solche mit billigerem Zinssatze und Amortisation bei öffentlichen Kreditanstalten, zu denen neuerdings noch in den Dörfern selbst Darlehnskassen hinzugetreten sind, zu ersetzen.

Im Oberlandesgerichtsbezirk Frankfurt sind die ländlichen Besitzer bestrebt, die Hypotheken bei Privaten zu kündigen, und an deren Stelle neue bei der nassauischen Landesbank zu Wiesbaden bezw. bei der Spar- und Leihkasse für die Hohenzollernschen Lande zu Sigmaringen mit Rücksicht auf deren leichtere Bedingungen (geringerer Zinsfuß, Amortisation, Stempelfreiheit der Hypothekenurkunden) aufzunehmen. Der Zinssatz der Landesbank betrug in der Berichtszeit 4 und 3¾ Prozent, derjenige der Privathypotheken zumeist über 4—5 Prozent. Die Landesbank würde voraussichtlich noch mehr in Anspruch genommen werden, wenn gewisse Erleichterungen und Bedingungen der Darlehnsgewährung einträten, deren Einführung vorerst noch die Einrichtung des Stockbuches gegenübersteht.

Auch im Oberlandesgerichtsbezirk Cöln hat das Sinken des Zinsfußes eine stärkere Benutzung des Realkredits bei öffentlichen Geldinstituten anstelle des Personalkredits veranlaßt und in Verbindung damit haben die früher wenig bekannten und beliebten Amortisationshypotheken stetig zugenommen, wobei es sich in bedeutendem Umfange um die Umwandlung von bisher meist noch mit 5 Prozent verzinslichen Privathypotheken handelte. Doch betrug trotzdem der Zinsfuß, trotz seines Sinkens, wie z. B. bei der Landesbank zu Düsseldorf auf 3½ Prozent, noch vielfach über 4 Prozent. Als Grund dafür, daß der Zinsfuß nicht weiter fällt, wird mangelnder Wettbewerb großer Kassen angegeben, die allerdings bei den Bauern wenig Anklang fänden, solange sie ihnen nicht die Möglichkeit gewährten, jedesmal wenn sie gerade Geld haben, Abzahlungen zu leisten. Bei kleinen Verhältnissen sei auch ein tüchtiger Bauer nicht in der Lage, auf einen bestimmten Tag im Jahre eine Abschlagszahlung versprechen zu können. Zudem sei in

betreff der Verbilligung des Zinsfußes nicht zu allen Darlehnskassen Verlaß. Sie kämen vielmehr leicht dazu, mehr an eine hohe Dividende ihrer Mitglieder als an ihren satzungsgemäßen Zweck zu denken. Im Gegensatze hierzu werden Raiffeisensche Darlehnskassen erwähnt, welchen häufig Kauf- und Steigpreisforderungen zediert werden, auf deren hypothekarische Sicherstellung sie aber zumeist verzichten.

Schließlich wird auch vom Oberlandesgerichtsbezirk Jena mitgeteilt, daß in den Landbezirken vielfach ältere Hypotheken gelöscht und dafür neue zu günstigeren Bedingungen bei der Landeskreditkasse in Cassel aufgenommen werden.

Auch die Ermittelungen über die allgemeine Lage der Landwirtschaft in 56 Gemeinden Preußens haben sich auf die Kreditquellen erstreckt. Aus den Berichten ergibt sich, daß der heutige Hypothekenstand des bäuerlichen Besitzes zwar noch zum größten Teil dem Privatkapital entstammt, daß aber die Tendenz besteht, mit dem Sinken des Zinsfußes auf dem Geldmarkte das Privatkapital zu gunsten des Anstaltskredits und zu gunsten des genossenschaftlichen Personalkredits zurückzudrängen. Einige Beispiele mögen dies zeigen. Die Hypotheken einer Gemeinde im Kreise Insterburg entstammten 1888/89 folgenden Quellen:

Darlehnsquellen	Mk.	Prozent
Ostpreußische Landschaft	63 550	43,07
Kgl. Regierung zu Gumbinnen .	843	0,57
Kinder und Erbgelder	22 327	15,13
Rentiers	13 500	9,15
Großgrundbesitzer	8 100	5,49
Kleingrundbesitzer	14 461	9,81
Altsitzer, kl. Gewerbetreibende . .	12 933	8,76
Händler und Kaufleute	4 369	2,96
Beamte	7 475	5,06
	147 558	100,00

Der Bericht bemerkt hierzu, daß die Gelder von der ostpreußischen Landschaft größtenteils erst in den letzten 5 Jahren entliehen seien, wie überhaupt erst in neuerer Zeit die ländlichen Darlehnssucher den Kredit der Ostpreußischen Landschaft in Anspruch zu nehmen suchen, weil sie hier bei einem Prozentsatz von $3\frac{1}{2}$–4 Prozent das Geld erheblich billiger bekommen als aus irgend einer anderen Quelle, und würde es für viele Landwirte, nicht allein der in Rede stehenden Gemeinde, sondern auch des ganzen umliegenden Bezirkes von großem Vorteil und für den ganzen landwirtschaftlichen Betrieb von eminenter Wichtigkeit sein, wenn die bisher von der Ostpreußischen

Landschaft üblichen Beleihungsgrenzen, welche darin bestehen, daß sie bis zum 40—50fachen Wert des Grundsteuerreinertrages Grundstücke beleiht, weiter ausgedehnt würden, denn es würde von der gesamten Hypothekenschuld noch über die Hälfte mit 5, 5½ und 6 Prozent verzinst. Die Verzinsung war im einzelnen nach dem Bericht folgende:

Zinsfuß	Mk.	Prozent
6 Prozent	12 496	8,47
5½ „	3 600	2,44
5 „	62 824	42,57
4½ „	6 600	4,47
4 „	29 293	19,85
3½ „	30 500	20,67
ohne Angabe des Zinsfußes	530	0,37
Unverzinslich	1 715	1,16
	147 558	100,00

Für zwei Gemeinden des Münsterlandes werden die Kapitalquellen für die vorhandenen Hypotheken in folgender Weise angegeben:

Gläubiger	Gemeinde A. Mk.	Prozent	Gemeinde B. Mk.	Prozent
Landschaft der Prov. Westfalen .	3 300	0,51	98 200	28,28
Sparkassen	173 691	27,06	66 872	19,28
Verwandte	12 746	1,99	1 800	0,51
Private der Gemeinde	118 890	18,52	38 200	10,99
„ „ Nachbarorte . . .	306 370	47,73	138 615	39,91
Geistliche Stellen	10 725	1,68	600	0,17
Wohltätigkeitsanstalten	16 130	2,51	3 000	0,86
Summa:	641 852	100,00	347 287	100,00

Die in der Gemeinde wohnenden geldleihenden Private gehören sämtlich, diejenigen der Nachbarorte vorwiegend dem Bauernstande an.

Seit diesen Ermittelungen sind 15 Jahre verstrichen und es ist zweifellos, daß gegenwärtig der Anstaltskredit eine noch größere Ausdehnung erlangt hat. Dies zeigen deutlich die statistischen Nachweise über die Entwicklung des Hypothekarkredits bei den verschiedenen Kreditanstalten. Der Pfandbriefumlauf der preußischen Landschaft ist seit 1875 um etwa 1 Milliarde Mark und die ländlichen Hypotheken der Sparkassen sind um etwa 1⅓ Milliarden Mark gestiegen. Für Ende 1903 hatten die durch Anstaltskredit aufgenommenen Hypotheken des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Preußen folgende Höhe erreicht:

		Mill. Mk.	Prozent
1.	Pfandbriefumlauf der Landschaften . .	ca. 2500	52,07
2.	Ländliche Darlehen der Landeskreditanstalten (Landeskreditkasse in Cassel, Nassauische Landesbank in Wiesbaden, Hannoversche Landeskreditanstalt, Landesbank der Rheinprovinz)	270	5,62
3.	Provinzialhilfskassen	200	4,16
4.	Landeskulturrentenbanken	32	0,67
5.	Sparkassen	1600	33,32
6.	Hypothekenbanken	200	4,16
	Summa:	4802	100,00

Danach würden also bereits $4^4/_5$ Milliarden Mark Hypotheken durch Anstaltskredit aufgebracht sein.

Nun haben wir oben gesehen, daß die hypothekarische Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in Preußen für Ende 1901 auf etwa $8^1/_3$ Milliarden Mark zu schätzen ist. Wir kommen also zu dem überraschenden Ergebnis, daß bereits heute über die Hälfte aller ländlichen Hypotheken nicht mehr für Privatgläubiger, sondern für Kreditanstalten eingetragen sind. Dieses relativ günstige Verhältnis wird indes erheblich getrübt, wenn man untersucht, wie sich der Anstaltskredit auf die Besitzgrößenklassen, also besonders auf den bäuerlichen und Großgrundbesitz verteilt.

Von den $2^1/_2$ Milliarden Mark Darlehen der Landschaften werden allein etw 2 Milliarden auf den Großgrundbesitz und nur etwa $^1/_2$ Milliarde Mark auf den bäuerlichen Besitz entfallen. Auch die Darlehen der Hilfskassen, der Rentenbanken und der Hypothekenbanken beziehen sich zum größten Teil auf den Großgrundbesitz. Es blieben also hauptsächlich die Sparkassen für die bäuerlichen Hypotheken und die Hypotheken des Parzellenbesitzes übrig. Man wird in der Annahme nicht fehlgehen, daß heute der Hypothekarkredit des Großgrundbesitzes in Preußen etwa zu vier Fünftel aus Anstaltskredit, und besonders landschaftlichem Kredit, besteht, daß dagegen der bäuerliche Hypothekarkredit heute wohl erst zu einem Viertel durch den Anstaltskredit, insbesondere die Sparkassen, befriedigt wird. Von den ca. $3^1/_2$ Milliarden Mark Privathypotheken werden ca. $^1/_2$ Milliarde auf den Großgrundbesitz und 3 Milliarden Mark auf den bäuerlichen und Parzellenbesitz entfallen. Die Aufgabe ist also, diese Privathypotheken allmählich in unkündbare und tilgungsfähige Hypotheken umzuwandeln und dafür zu sorgen, daß die neuen Hypotheken besonders bei Landschaften oder ähnlichen Anstalten aufgenommen werden. Aber nicht dieser abweichende Anteil am Anstaltskredit ist das Entscheidende, der Schwerpunkt liegt vielmehr in dem Umstande,

daß der Anstaltskredit des Großgrundbesitzes zum größten Teil aus unkündbaren, niedrig verzinslichen, amortisationspflichtigen Hypotheken besteht, während der Anstaltskredit des bäuerlichen Besitzes zum größten Teil aus kündbaren, höher verzinslichen und zum größeren Teile nicht tilgungsfähigen Hypotheken der Sparkassen gebildet wird. Und hier rächt sich die Unterlassungssünde, daß man in den westlichen Provinzen mit ihrem ausgedehnten bäuerlichen Besitz keine landschaftlichen oder gemeinwirtschaftlichen Kredit-Institute errichtet hat, wie besonders in den Provinzen Sachsen, Schleswig-Holstein, Hannover und Westfalen, so daß hier, nachdem sich das Privatkapital im Laufe der 80er und 90er Jahre infolge der landwirtschaftlichen Depression und des Sinkens des Zinsfußes für die Privathypotheken und infolge der Konvertierung der Pfandbriefe vom ländlichen Hypothekarkredit zum Teil zurückgezogen hatte, dieser den Sparkassen anheimfiel.

Man erwäge, daß von den 1545 Millionen Mark ländlicher Hypotheken der Sparkassen Ende 1901 allein 1144 Millionen Mark oder fast drei Viertel des gesamten ländlichen Hypothekarkredits der Sparkassen auf die 5 Provinzen Sachsen, Schleswig-Holstein, Hannover, Westfalen und Rheinland entfallen, während auf die 5 östlichen Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Brandenburg, Pommern und Posen nur 232 Millionen Mark oder 15 Prozent entfallen. Der Osten mit seinen mächtigen Landschaften ist in dieser Beziehung besser daran, und wir stehen vor der merkwürdigen Erscheinung, daß der bäuerliche Hypothekarkredit des Ostens allmählich von den Landschaften absorbiert wird, im Westen dagegen von den Sparkassen. Es ist dies für den Westen eine Entwicklung, die ernstlich erwogen werden sollte. Es müßte dahin gearbeitet werden, daß die Sparkassen ihre Spareinlagen in sofort verkäuflichen Pfandbriefen, Staats- oder Gemeinde-Obligationen oder doch in tilgungspflichtigen Hypotheken anlegen. Die Übernahme von erst nach längerer Zeit kündbaren Hypotheken läuft den Aufgaben der Sparkassen zuwider, ganz abgesehen davon, daß die Sparkassen dem Darlehnsschuldner gegenüber reine Erwerbsinstitute zu gunsten der Spareinleger sind.

Hierzu noch einige Belege. In dem Bericht der Pommerschen landschaftlichen Darlehnskasse zu Stettin für 1903 heißt es: „Besonders unter den kleinen Besitzern war ein regerer Zuzug zur Landschaft zu bemerken. Der Wert des landschaftlichen Kredits, der in sonst unerreichter Billigkeit und Unkündbarkeit besteht, scheint in immer weiteren Kreisen gewürdigt zu werden." In dem Verwaltungsbericht der Posener Landschaft für 1902 findet sich folgende Stelle: „Die Neubeleihungen mehrten sich besonders auf bäuerlichen Grundstücken und der an und für sich schon schwere Verkehr mit diesen Besitzern, die Beseitigung vieler kleiner Hypotheken, Beschaffung der Versicherungsnachweise und die Aufklärung der

Differenzen zwischen Kataster und Grundbuch bedingten einen erheblichen Schriftwechsel und eine derartige Arbeitsmehrbelastung, daß wir das vergangene Jahr als das arbeitsreichste seit Bestehen der Bank bezeichnen müssen."

In dem allgemeinen Bericht der schlesischen Generallandschaftsdirektion vom April 1904 heißt es: „Für die unverkennbar auch in Schlesien stark fortschreitende Verschuldung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes bietet die wiederum festzustellende erhebliche Zunahme des landschaftlichen Kredits, nämlich um 17,95 Millionen Mark bei Rittergütern und 22,59 Millionen Mark bei Rustikalgrundstücken, keinen zuverlässigen Maßstab. Denn sie äußert sich naturgemäß weniger in der der Vorrangseinräumung bedürfenden, erststelligen landschaftlichen Beleihung als in der Aufnahme von Nachhypotheken, während in dem Anwachsen der landschaftlichen Beleihung, wie die geführte Statistik ergibt, zum überwiegenden Teile die Umwandlung schon bestehender, höher verzinslicher, kündbarer Privathypotheken zum Ausdruck kommt. Dieses im Interesse des Grundbesitzes wünschenswerte und von der Landschaft nach Möglichkeit geförderte Verfahren würde zweifellos einen noch größeren Umfang annehmen, wenn nicht die dabei einmalig entstehenden Kosten noch viele Besitzer fernhielten. Zu ihrer Herabsetzung hat die Landschaft selbst bereits nach Kräften beigetragen. Eine wesentliche Förderung wäre von einer Herabsetzung derjenigen Kosten zu erwarten, welche Reich und Staat erheben, namentlich des unverhältnismäßig hohen Pfandbriefstempels. Eine aus Anlaß einer bevorstehenden Revision des Reichsstempelgesetzes von hier aus angeregte gemeinschaftliche Vorstellung sämtlicher preußischer Landschaften in dieser Richtung scheint indessen wenig Aussicht auf Erfolg zu haben. Dabei wird allseitig anerkannt, daß die angestrebte und viel erwogene Frage einer Entschuldung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes eine vorgängige Überführung der allmählich abzulösenden, die Überschuldung darstellenden Privathypotheken in geregelten, niedrig verzinslichen, dem Tilgungszwange unterliegenden Anstaltskredit zur Voraussetzung hat. Je billiger eine solche Umwandlung sich stellt, desto größeren Anreiz wird sie haben und desto mehr wird von ihr Gebrauch gemacht werden."

In dem Bericht der Provinzial-Hilfskasse für Schlesien über 1902 wird gesagt: „Ist das Ergebnis der geschäftlichen Tätigkeit der Hilfskasse als ein erfreuliches zu bezeichnen, so soll doch nicht verschwiegen werden, daß zahlreiche Kündigungen unserer Amortisationsdarlehne von seiten der kleinen bäuerlichen Besitzer behufs Aufnahme landschaftlichen Kredits erfolgt sind, und daß der Hilfskasse auch auf dem Gebiete des Kommunalkredits in letzter Zeit von seiten verschiedener öffentlicher Kassen und Institute eine fühlbare Konkurrenz bereitet wird. Trotz aller geschäftlichen Koulanz ist die Hilfskasse

in diesem Wettbewerb nicht immer in der Lage, ihre Gegner aus dem Felde zu schlagen, da unser Kreditinstitut seine Betriebsmittel nur durch Ausgabe seiner Hilfskassen-Obligationen sich beschaffen kann, mithin bei Bemessung des Darlehnszinsfußes unter den Kouponzinsfuß der ausgegebenen Papiere nicht heruntergehen kann, während die konkurrierenden Institute wie z. B. die Landesversicherungsanstalt über bare, ihnen zufließende Bestände verfügen, also bei Regulierung des Darlehnszinsfußes durch gleiche Rücksichten nicht eingeengt sind."

In dem Verwaltungsbericht der Hauptritterschafts-Direktion der Mark Brandenburg für 1902 heißt es: „Im Interesse des Grundbesitzes, und zwar sowohl des Großgrundbesitzes, als des bei dem Neuen Brandenburgischen Kredit-Institute beteiligten bäuerlichen Besitzes, wird auch fernerhin nach Möglichkeit darauf hinzuwirken sein, daß bei öffentlichen Korporationen und Instituten, namentlich auch bei Sparkassen, mehr wie bisher auf eine tunlichst weitgehende Anlegung vorhandener Kapitalbestände in landschaftlichen Zentral-Pfandbriefen Bedacht genommen wird."

„Die im allgemeinen fortschreitende Beleihung der Grundstücke im Bereiche des Neuen Brandenburgischen Kredit-Instituts ergibt folgende Zusammenstellung der seit Errichtung desselben ausgefertigten Pfandbriefe, abzüglich inzwischen getilgter:

bis Ende	Zahl der Grundstücke	Mk.
1870	4	47 550
1880	93	3 694 600
1890	4195	74 274 300
1900	9007	130 972 350
1902	9452	136 778 450

Die Pfandbriefschuld ist zur Eintragung in das Grundbuch gelangt: a) als neue Schuld nur mit 55,87 Millionen Mark oder 41 Prozent, dagegen b) durch Umschreibung von Hypotheken mit 80,91 Millionen Mark oder 59 Prozent."

„Die Zunahme der Beleihungen ist trotz des günstigeren Kurses der Pfandbriefe im letzten Jahre verhältnismäßig gering gewesen. Es ist anzunehmen, daß die Grundbesitzer noch immer vielfach das vorhandene Kreditbedürfnis durch Aufnahme hoch verzinslicher kündbarer Privatschulden decken, weil von ihnen die Vorteile, welche in der gesicherten Unkündbarkeit und der regelmäßigen Tilgung des Pfandbrief-Darlehns liegen, nicht genügend gewürdigt werden. Es erscheint im allseitigen Interesse dringend wünschenswert, bei jeder sich bietenden Gelegenheit die beteiligten Grundbesitzer zur Umwandlung der Privatschulden in Pfandbriefs-Darlehne zu veranlassen."

Am rührigsten ist auf diesem Gebiet die Landesbank der Rheinprovinz, die einen schweren Konkurrenzkampf mit den Sparkassen durchzufechten hat. Neuerdings ist sie bestrebt, mit Hilfe von Agenturen breiteren Boden in der bäuerlichen Bevölkerung zu gewinnen. Der Jahresbericht für 1902/03 enthält hierüber folgende interessante Angaben: „Durch den 42. Provinziallandtag ist zuerst in den Etat für 1901 und 1902 eine Summe von 15 000 Mk. eingestellt worden für Errichtung von Agenturen der Landesbank und für Zahlung der Gebühren und Auslagen der Agenten. Der Zweck der Agenturen soll darin bestehen, daß das landwirtschaftliche Darlehnsgeschäft der Landesbank durch die Agenten mehr lokalisiert und so der landwirtschaftlichen Bevölkerung die Aufnahme der unkündbaren billigen Darlehne der Landesbank leichter gestaltet werde. Entsprechend dem Beschlusse der ersten Fachkommission des Provinziallandtages, wonach die Errichtung der Agenturen nur nach Anhörung der Verwaltungen der Stadtkreise bezw. in den Landkreisen der Kreisausschüsse erfolgen und den Agenturen die Annahme von Spareinlagen untersagt bleiben soll, sind nur in denjenigen Kreisen, deren Vertretungen sich mit der Einrichtung der Agenturen und der Person der Agenten ausdrücklich einverstanden erklärt haben, Agenturen eingerichtet worden; die Agenten befassen sich nicht mit der Annahme von Spareinlagen." Durch die Agenten, deren Zahl 1902 in 21 Kreisen bereits 90 betrug, wurden in diesem Jahre 678 Darlehen im Betrage von 8,84 Millionen Mark bewilligt. Von den im Jahre 1902 an ländliche Grundbesitzer bewilligten Darlehnen mit 22,06 Millionen Mark entfielen allein 14,19 Millionen Mark oder 64 Prozent auf Konvertierung bestehender höher verzinslicher Hypothekenschulden, 1,28 Millionen Mark oder 6 Prozent auf Abstoßung sonstiger Schulden, 10 Prozent auf Erbauseinandersetzungen und 20 Prozent auf Neubauten und sonstige Verbesserungen. Der Durchschnitt eines ländlichen Darlehns stellte sich auf 17 085 Mk.

In welcher Weise die Verpfandbriefung des ländlichen Grundbesitzes, insbesondere des bäuerlichen in den östlichen Provinzen, fortschreitet, zeigt Tabelle XV der Anlagen. Danach ist die Zahl der bäuerlichen Besitzer, welche landschaftlichen Kredit benutzen, von ca. 7000 im Jahre 1880 auf ca. 50000 im Jahre 1902 gestiegen und man kann annehmen, daß gegenwärtig etwa ein Zehntel aller selbständigen bäuerlichen Besitzungen landschaftlich beliehen werden.

Wieviel von den ländlichen Hypotheken der Sparkassen mit regelmäßiger Tilgung verbunden ist, teilt die preußische Statistik leider nicht mit.

Welchen großen Vorteil die Umwandlung der ländlichen Privathypotheken und der ländlichen Hypotheken der Sparkassen in unkündbare Hypotheken der Pfandbrief-Institute hat, möge noch durch die Gegenüberstellung des

Zinsfußes bei den Landschaften und Sparkassen in Preußen dargetan werden.

Prozent	Von je 100 Mk. des Pfandbriefumlaufs der preußischen Landschaften entfielen 1902 auf den nebenbezeichneten Zinsfuß	Prozent	Von je 100 Mk. ländlicher Hypotheken der Sparkassen waren 1900 zu dem nebenstehenden Zinsfuß verzinslich
5	0,00	5 u. mehr	1,10
4½	0,01	4—5	32,60
4	3,21	4	47,72
3½	67,52	3—4	18,50
3⅓	0,05	3 u. weniger	0,08
3	29,21		
	100,00		100,00

Der größte Teil der ländlichen Hypotheken wird hiernach bei den Sparkassen mit 4 Prozent und mehr verzinst, während der größte Teil der landschaftlichen Pfandbriefe nur 3½ Prozent und noch weniger Zinsen erfordert.

Gelänge es die ca. 4½ Milliarden Mark Privat- und Sparkassenhypotheken des ländlichen Besitzes zu verpfandbriefen, so hätte der bäuerliche Besitz bei nur ½ Prozent weniger Zinsen, jährlich 22,5 Millionen Mark weniger Zinsen aufzubringen. Würde die Verbilligung des Zinsfußes gegenüber den Privathypotheken und Sparkassenhypotheken sogar 1 Prozent betragen, was nicht unwahrscheinlich ist, so würde die jährliche Entlastung sogar auf 45 Millionen Mark steigen.

Für Bayern hat der Direktor der Bayerischen Landwirtschaftsbank Frhr. von Cetto folgende Schätzung der Kreditquellen des ländlichen Grundbesitzes nach dem Stande von 1900 gemacht:

	Mill. Mk. Hypotheken	Prozent
Hypothekenbanken	397,83	44,23
Sparkassen	104,64	11,63
Kulturstiftungen	100,00	11,11
Wohlfahrts- u. Unterrichtsstiftungen	100,00	11,11
Landeskulturrentenanstalten	7,00	0,78
Versicherungsanstalten	10,00	1,12
Landesversicherungsanstalten	60,00	6,67
Privatdarlehne	120,00	13,35
	899,47	100,00

Auffällig ist der geringe Anteil der Privathypotheken an der gesamten Verschuldung. Für den Anstaltskredit kam hauptsächlich in Betracht die bayerische Wechsel- und Hypothekenbank, die bis Ende 1903 230,77 Millionen Mark Hypotheken und zwar unkündbare Amortisationshypotheken auf land-

wirtschaftlichen Grundstücken ruhen hatte, und die ihr seit 1897 als gemeinwirtschaftliche Kreditanstalt zur Seite stehende Bayerische Landwirtschaftsbank, deren Pfandbriefschuld bis Ende 1903 bereits auf 48,12 Millionen Mark angewachsen war. Die Jahresberichte dieser Landwirtschaftsbank, welche unter ihrem Direktor, Freiherrn von Cetto, eine äußerst rege Tätigkeit entfaltet, bieten einen wertvollen Einblick in die Kreditverhältnisse des ländlichen Grundbesitzes. 1903 wurden bei der Landwirtschaftsbank 3351 Darlehensgesuche mit 26,05 Millionen Mark Kapital erbeten. Hiervon und von den aus den Vorjahren übernommenen Darlehnsanträgen wurden genehmigt 1850 Posten mit 12,43 Millionen Mark Kapital, während 1506 Posten mit 12,32 Millionen Mark, also die Hälfte, abgelehnt werden mußten. An den 1903 gewährten Darlehen mit 9,61 Millionen Mark waren beteiligt 22 Betriebe unter 1 ha landwirtschaftlicher Fläche mit 26 100 Mk., 793 Betriebe von 1—10 ha mit 2,73 Millionen Mark, 551 Betriebe von 10—100 ha mit 6 Millionen Mark und nur 6 Betriebe von über 100 ha mit 0,85 Millionen Mark. Von höchstem Interesse ist die Nachweisung in den Jahresberichten, zu welchem Zweck das Darlehen aufgenommen ist. So entfielen 1903 von den gesamten Darlehen 1,11 Millionen Mark oder 12,6 Prozent auf hypothekenfreie Objekte, 1,22 Millionen Mark oder 13 Prozent auf Ablösung von Kurrentschulden, 1,83 Millionen Mark oder 19 Prozent auf Ablösung von tilgbaren Hypotheken und 4,81 Millionen Mark oder die Hälfte auf Ablösung von untilgbaren Hypotheken, also Privathypotheken. Von den 1903 gewährten Darlehen mit 9,61 Millionen Mark dienten nur 2,97 Millionen Mark oder 31 Prozent zur Erhöhung des seitherigen Hypothekenstandes.

Für Württemberg steht uns eine amtliche Ermittelung der Kreditquellen und des Zinsfußes der für 1897 eingetragenen Pfandschulden zur Verfügung[1]). Dieselbe hat ergeben, daß auch dort die bankmäßige Vermittelung des Hypothekenkredits sich schon ziemlich weit entwickelt hat. Die Statistik hat zwei Gruppen von Kreditquellen unterschieden: 1. Bankinstitute aller Art, auch genossenschaftliche Vereine und Kassen, öffentlich-rechtliche Kassen, wie Gemeindepflegen usw., Württembergische Versicherungsanstalt, Sparkassen aller Art; 2. Privatgläubiger, auch Pflegschaften, nicht mit Geldvermittelung befaßte Handelsgesellschaften. Danach entfielen in den Gemeinden von unter 5000 Einwohnern 55 Prozent der Pfanddarlehen auf die Bankinstitute usw. und 45 Prozent auf Privatgläubiger. Eine sehr geringe Verbreitung hat aber das für die Landwirtschaft so wichtige Annuitäten-Darlehen. 1897 kamen auf je 100 Mk. Unterpfands-Einträge nur 6,24 Mk. Annuitäts-Darlehen und von 10000 Schuldnern machten nur 167 oder 1,67 Prozent Gebrauch von solchen Darlehen. Zu Ungunsten der Landwirtschaft kommt

[1]) Zeller a. a. O.

noch hinzu, daß das Annuitäts-Darlehen 1897 überwiegend den städtischen Schuldnern zugute kommt. So betrugen aus den Orten unter 5000 Einwohnern die Annuitätsdarlehen nur 1,29 Prozent sämtlicher Unterpfandsschuldaufnahmen, dagegen in den größeren Gemeinden 2,31 Prozent bis zu 7,03 Prozent in Stuttgart. Für Annuitäten-Darlehen kommt besonders der Württembergische Kreditverein in Betracht, der als gemeinwirtschaftliches Kreditinstitut grundsätzlich seine Mitglieder zur Amortisation der Darlehen mittels kleiner, mit den Zinsen fälliger Quoten innerhalb 10—50 Jahren nach der Wahl des Schuldners verpflichtet. Dabei ist es dem Schuldner gestattet, aus besonderen Gründen, wie zum Beispiel beim Mißwachs, Hagelschlag usw. nach dem Ermessen des Ausschusses mit der in der Rente enthaltenen Kapitalstilgung auf die Dauer von höchstens 5 Jahren auszusetzen. Der Pfandbrief-Umlauf des Kredits betrug Ende 1903: 51,41 Mill. Mk. zu $3^1/_2$ und 23,90 Mill. Mk. zu 4 Prozent. Die Zahl der Rentenschuldner (Vereinsmitglieder) stieg in Gemeinden unter 3000 Einwohnern von 1935 im Jahre 1896 auf 3350 im Jahre 1901. Seit 1902 ist der Mindestbetrag der Darlehen von 500 auf 300 Mk. herabgesetzt. Um die bäuerliche Bevölkerung über die Bedeutung der Amortisations-Darlehen und die einschlägigen Einrichtungen des Kreditvereins zu belehren und den Annuitätsdarlehen auf dem Lande mehr Eingang zu schaffen, hat die Zentralstelle für die Landwirtschaft 1897 die landwirtschaftlichen Vereine aufgefordert, für ihre Bezirke durch die Vereinsversammlung je auf die Dauer von 2 Jahren einen oder mehrere „Vertrauensmänner des Württembergischen Kredits" wählen zu lassen mit der Aufgabe nicht bloß der Belehrung, sondern auch der Vermittelung zwischen Kreditinstitut und Kreditsuchenden.

Von besonderem Interesse ist der Nachweis des Zinsfußes für sämtliche eingetragene Pfandschulden vom Jahre 1897. Hiermit wird uns zugleich der Blick in ein Gebiet eröffnet, das bisher noch im Dunkeln lag. Der durchschnittliche Zinsfuß der 190,15 Mill. Mk. Pfandeinträge betrug 4,081 Prozent für die Pfandeinträge, in den Gemeinden von über 10000 bis 100000 Einwohnern sinkt er auf 4,148 Prozent, in Stuttgart sogar auf 3,996 Prozent, während er in den Gemeinden von unter 10000 Einwohnern, also in den kleinen Städten und auf dem Lande auf 4,148 Prozent steigt.

Von je 100 Pfandeinträgen hatten den nebenstehenden Zinsfuß

	in Stuttgart	in den Gemeinden von 10—100000 Einw.	in den Gemeinden von bis 10000 Einw.
unter 4 Prozent	20,2	12,6	3,4
von 4 bis unter 5 Prozent	76,0	72,4	71,3
5 Prozent	2,3	2,8	24,8

Also ein Viertel aller Pfandeinträge in den kleinen Städten und auf dem Lande mußten 5 Prozent zahlen, während ein so hoher Zinsfuß für die Pfandkredite in den größeren Städten fast völlig fehlt. Zeller spricht von dem „unverkennbaren Zug auch des Vermögens zur Stadt", wo der Kapitalmarkt für den Schuldner günstiger liege.

Der durchschnittliche Zinsfuß aller Annuitäten-Darlehen wurde zu 3,65 Prozent ermittelt, also um 0,43 Prozent weniger als der obige Zinsfuß der öffentlichen Sparkassen, von denen die Württembergische Landessparkasse 1897 im Durchschnitt 3,97 Prozent für Hypothekenschulden forderte, der der Bezirkssparkassen sogar über 4 Prozent betrug. Es sei deshalb, wie Zeller schreibt, in der Tat bedauerlich, daß diese Art der Anleihen bei den Landwirten bis jetzt nicht mehr Anklang gefunden hätte.

Einen noch tieferen und bedeutungsvolleren Einblick in die Kreditverhältnisse des platten Landes gewährt die Ermittelung des Zinsfußes für die landwirtschaftlichen Schuldner. 18252 Pfandeinträge mit 33,17 Mill. Mark wurden 1897 von selbständigen Landwirten beantragt. Der bedungene Zinsfuß betrug im Durchschnitt 4,114 Prozent, das ist gegen Landesdurchschnitt um 0,033 Prozent mehr, gegenüber Stuttgart 0,118 Prozent mehr, gegenüber aber dem durchschnittlichen Annuitätenzinsfuß 0,464 Prozent mehr. Wenn man annähme, so schreibt der amtliche Bericht, daß die landwirtschaftlichen Betriebe ihre ganze bestehende Hypothekenlast, welche zum mindesten auf 280 Mill. Mk. berechnet würde, zu dem Zinsfuß ihrer Neuaufnahmen von 1897 zu verzinsen hätte, so betrüge ihre jährliche Zinsenlast 11½ Millionen Mark. Gelänge es, ihr den Zinsfuß der Stuttgarter Hypotheken von 1897 zu verschaffen, so würde sie an Zins jährlich 333000 Mk. ersparen; ginge man gar auf den durchschnittlichen Annuitätenzinsfuß herab, so betrüge die Ersparnis jährlich 1,32 Mill. Mk. allein bei den Hypothekenschulden. Man erkenne daraus die Wichtigkeit einer den Bedürfnissen der Landwirtschaft entgegenkommenden Kreditorganisation.

Für die einzelnen Landesteile in Württemberg ist noch folgender Nachweis von Interesse.

	Zinsfuß für landw. Schulden	durchschnittl. Größe des Pfandbriefeintrages	Von je 100 ha landw. benutzter Fläche entfallen auf Betriebe	
Kreise	%	Mk.	bis 5 ha	20 ha und mehr
Neckarkreis	4,21	1315	57,8	7,8
Schwarzwaldkreis	4,19	1304	53,8	6,8
Jagstkreis	4,05	2094	22,1	26,9
Donaukreis	4,03	2535	16,9	34,0

Hieraus folgert Zeller: Je höher der Pfandeintrag, je kleiner der Zinsfuß, und je größer der Betrieb, je größer der Pfandeintrag. Den größeren Betrieben von 20 ha und mehr, gelinge es durchschnittlich, das Geld billiger zu erhalten als den mittleren, kleinen und Parzellenbetrieben. Der Unterschied in dem Zinsfuß besteht nicht so sehr zwischen den Schuldnern der verschiedenen Berufe derselben Ortsgruppe als vielmehr der Ortsgruppen unter sich, also zwischen dem platten Lande und den Mittel- und Großstädten.

Der durchschnittliche Zinsfuß der ersten Hypotheken betrug für alle Pfandeinträge 4,036 Prozent, für die Gemeinden von 10—100000 Einwohnern sank er auf 3,944 Prozent und für Stuttgart auf 3,89 Prozent, während er für die Gemeinden bis 10000 Einwohner auf 4,132 Prozent stieg. Geringer ist der Unterschied in dem Zinsfuß für Nachhypotheken, was wohl mit der starken Ausnutzung des Kredits der Nachhypotheken in den größeren Städten zusammenhängt.

Das Kapital scheint, so schließt Zeller seine eingehende Untersuchung, trotz seiner großen Beweglichkeit den Weg auf das kreditbedürftige platte Land doch nicht mit derjenigen Leichtigkeit und Bereitwilligkeit zu finden, die dem großstädtischen Unternehmer und Spekulanten die Geldbeschaffung verbilligt; es könne daher nur begrüßt werden, daß der Württembergische Kreditverein es sich zur Aufgabe gemacht habe, dem Kreditbedürfnis auch der kleineren Schuldner, mehr als bisher entgegenzukommen. Aber das scheine noch nicht zu genügen. Von den Annuitäts-Darlehen sei im Jahre 1897 verhältnismäßig nur wenig Gebrauch gemacht. Trotz des niedrigen Zinsfußes der Annuitäts-Darlehen (3,65 Prozent) scheine doch die Höhe der um den Amortisationsbetrag vermehrten Gesamtjahresleistung (Rente) noch ein gewisses Hemmis für die weitere Ausdehnung dieser Anlehensform zu bilden. Für die Landwirtschaft aber sei ein möglichst billiger Zins, zumal in ihrer gegenwärtigen Lage, ein dringendes Bedürfnis. Man nehme allgemein an, daß sich das stehende Kapital der Landwirtschaft nicht ganz zu 3 Proz. verzinst. Nach der Statistik der Veräußerungen im Grundeigentum in Württemberg im Jahre 1897 entspreche bei den zur Veräußerung gekommenen landwirtschaftlich benutzten Einzelgrundstücken der Steueranschlag einer Rente von 2,75 Prozent aus dem Kaufpreis; sein Darlehen aber habe der Landwirt auf dem platten Lande und in den kleinen Städten mit 4,124 Prozent zu verzinsen. Es scheine also dringend geboten, gerade für das platte Land die Kapitalbeschaffung möglichst zu verbilligen, nicht bloß durch Erleichterung der Annuitätsanlehen zu niedrigem Zinsfuß, sondern überhaupt durch systematische Zuleitung des in den Städten sich ansammelnden mobilen Kapitals auf das Land.

Im Königreich Sachsen hatten die Hypothekenschulden des Grundbesitzes Ende 1884 folgende Kreditquellen[1]):

	Von der Gesamtschuld entfielen auf die nebenbezeichnete Kreditquelle					
	in den Städten		in den Dörfern		auf den Rittergütern	
	%		%		%	
Erbteile	2,13	67,17	5,92	70,66	1,81	48,04
Privatpersonen, Stiftungen usw.	65,04		64,74		46,23	
Kredit- oder Kautionshyp. vorgem. Forderungen	5,94		6,06		3,59	
Sparkassen	17,95	26,71	13,25	23,12	5,02	48,37
Andere Kreditinstitute	8,76		9,87		43,35	
Zwangsvollstreckungshyp.	0,18		0,16		0,00	
	100,00		100,00		100,00	

Die Privathypotheken, zu denen auch die Erbhypotheken gerechnet werden können, nehmen hiernach noch einen großen Raum ein. Nur bei den Rittergütern beansprucht der Anstaltskredit fast die Hälfte aller Hypotheken, während er in den Dörfern noch nicht ein Viertel betrug, ja der bessere Anstaltskredit, die Verpfandbriefung, hatte in den Städten und Dörfern nur eine ganz geringe Ausdehnung gegenüber dem Kredit der Sparkassen, während er bei bei den Rittergütern vorherrschend war. Allerdings sind seit dieser Hypothekenstandserhebung fast 20 Jahre verflossen und es wird im Königreich Sachsen heute der Anstaltskredit einen weit größeren Anteil an der Gesamtschuld haben, wie die obigen Zahlen ergeben.

Bei der Ermittelung der Hypothekarverschuldung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes nach dem Stande vom 1. Juli 1897 im Königreich Sachsen wurde festgestellt, daß die Amortisationshypotheken für die rein landwirtschaftlichen Besitzungen insgesamt 112,22 Mill. Mark oder 19 pCt. oder nahezu den fünften Teil aller freiwillig oder zwangsweise bestellten Hypotheken betrugen. Bei den Besitzungen von 2—5 ha sank der Prozentsatz solcher Hypotheken auf 4, bei den Besitzungen von 5—10 ha auf 11, von 10—20 ha auf 18,5; dagegen stieg er bei den bäuerlichen Besitzungen von 20—50 ha auf 23,4, von 50—100 ha auf 30,8 und bei den Gütern über 100 ha auf 74,4 pCt. Bei den geschlossenen Besitzungen über 100 ha bestanden in einigen Erhebungsbezirken sämtliche Hypotheken aus Amortisationshypotheken. Bei den 837 Rittergütern nahmen 1897 die Amortisationshypotheken 47 pCt. aller Hypotheken in Anspruch.

[1]) Zeitschrift des K. sächsischen statist. Bureaus, 1892, S. 101.

Für den Anstaltskredit im Königreich Sachsen kommen, abgesehen von den Sparkassen und Hypothekenbanken, zwei gemeinwirtschaftliche Grundkreditinstitute in Betracht: der erbländische ritterschaftliche Kreditverein seit 1844 und der Landwirtschaftliche Kreditverein seit 1866. Dazu kommt noch die Landständische Bank des Kgl. sächsischen Markgrafentums Oberlausitz seit 1857. Die Hypotheken betrugen im Januar 1904 bei der ersten Anstalt 73,07 Mill. Mark in 2150 Posten auf 1387 Gutskomplexen und zwar auf 371 Rittergütern mit 44,09 Mill. Mark und auf 1016 Vorwerken, Bauern-, Stadt- und anderen Gütern mit 28,98 Mill. Mark. Der Landwirtschaftliche Kreditverein hatte Ende 1903 an Darlehen 299,94 Mill. Mark ausgeliehen, davon waren 150,80 Mill. Mark unkündbare tilgbare Darlehen an Gutsbesitzer, 139,22 Mill. Mark unkündbare tilgbare Darlehen an Gemeinden und nur 6,98 Mill. Mark Darlehen gegen Sicherheitshypothek oder Pfand. 78 pCt. aller tilgbaren Darlehen standen nur zu $3^1/_2$ pCt. Zinsen, 12 pCt. der Darlehen zu 4 pCt. Zinsen und 10 pCt. der Darlehen zu 3 pCt. Ende 1903 hatte der Verein auf landwirtschaftlichen Grundbesitz 13 976 einzelne Darlehnsposten ausgeliehen, davon 12 886 unkündbare tilgbare Darlehen und nur 995 kündbare Darlehen. Von den unkündbaren tilgbaren Darlehen entfielen auf Darlehen bis zu 20 000 Mk. allein 11 333 oder 88 pCt. aller Darlehen, auf Darlehen bis zu 10 000 Mk 8216 oder fast 70 pCt. aller Darlehen, woraus das Bestreben des Instituts, dem landwirtschaftlichen Klein und Mittel-Grundbesitz helfend zur Seite zu stehen, deutlich hervorgeht. Der Tilgungsfonds hatte Ende 1902 eine Höhe von 21,64 Mill. Mark und vermehrte sich im Laufe des Jahres 1903 durch Zinsengutschrift um 0,76 Mill. Mark und durch Tilgungsbeiträge um 1,62 Mill. Mark und verminderte sich durch Rückzahlung um 0,17 Mill. Mark.

Die Landständische Bank des Kgl. sächsischen Markgrafentums Oberlausitz gewährt in der Hauptsache nur kündbare Darlehen ohne Tilgungszwang. Von den 6181 Hypotheken standen Ende Mai nur etwa $^1/_3$ zu $3^1/_2$ pCt. Zinsen, dagegen $^2/_3$ über $3^1/_2$ pCt. Zinsen. Ende 1903 waren 151 Rittergüter mit 16,76 Mill. Mark und 4491 Landgüter mit 44,68 Mill. Mark beliehen.

Alle drei Kreditinstitute hatten hiernach Ende 1903 dem landwirtschaftlichen Grundbesitz gegen 285 Millionen Mark Anstaltskredit gewährt.

Für Braunschweig hat Zimmermann zwei Kreditquellen besonders nachgewiesen, Kreditanstalten mit Amortisationshypotheken und sonstige Gläubiger. Außerdem sind die Kautionshypotheken ausgeschieden. Von dem Gesamtbetrage der Hypotheken im Jahre 1897 mit 221,38 Mill. Mark entfielen 51,12 Mill. Mark oder 23 pCt. auf Anstalten mit Amortisationshypotheken, 160,73 Mill. Mark oder 73 pCt. auf sonstige Gläubiger und

9,52 Mill. Mark oder 4 p6t. auf Kautionshypotheken. Bei den Besitzungen von 5–20 ha stiegen die Amortisationshypotheken auf 27 p6t. aller Eintragungen, bei den Besitzungen von 20–100 ha auf ein Drittel und bei den Besitzungen von 100 ha und mehr auf die Hälfte der Hypotheken. 37,18 Mill. Mark Hypotheken oder 17 p6t. aller Eintragungen waren vom Herzogl. Leihhaus ausgegeben. Über die Verzinsung der Hypothekarschulden in Braunschweig gibt Zimmermann folgende Übersicht:

Zinsfuß	Von je 100 hypothekarischen Eintragungen in dem nachstehenden Bezirk und Jahr waren zu dem nebenstehenden Zinsfuß verzinslich					
	Stadt Braunschweig			Landgemeinden		
	1898	1899	1900	1898	1899	1900
über 4 p6t. . .	23,74	44,57	77,64	11,98	15,70	36,01
zu 4 „ . .	58,13	47,57	21,16	47,74	62,85	56,88
unter 4 „ . .	18,13	7,86	1,20	40,28	21,45	7,11
	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Auffallend ist hierbei, daß im Gegensatz zu Württemberg der Zinsfuß auf dem platten Lande niedriger ist als in der Großstadt, und überraschend ist die völlige Abhängigkeit des ländlichen Hypothekarkredits von dem allgemeinen Geldmarkt. Während 1898 noch 40 p6t. aller Hypotheken zu unter 4 p6t. untergebracht werden konnten, war dies 1900 nur für 7 p6t. derselben möglich.

Von den Realkreditanstalten in den übrigen Bundesstaaten, soweit sie nicht Aktiengesellschaften sind, seien noch folgende hervorgehoben:

Der ritterschaftliche Kreditverein in Mecklenburg, der Ende 1903 191 Güter mit einer Pfandbriefsumme von 40,03 Millionen Mark zählte; die Großherzogliche Landeskreditkasse in Darmstadt; die Großherzoglich sächsische Landeskreditkasse in Weimar, die bis Ende 1899 4997 Darlehen mit 9,64 Mill. Mark an Landwirte gewährt hatte; die Bodenkreditanstalt für das Großherzogtum Oldenburg, die Ende 1900 372 Darlehen mit 1,02 Millionen Mark an Landwirte gegeben hatte; die Herzoglich sächsische Landesbank, die Ende 1900 60,89 Millionen Mark ländliche Hypotheken zählte; die Herzoglich sächsisch-meiningische Landeskreditanstalt; die Herzogliche Landeskreditanstalt in Gotha; die Fürstliche Landeskreditkasse in Rudolstadt und die Fürstlich schwarzburgische Landeskreditkasse in Sondershausen.

Eigentlich gemeinwirtschaftliche Kreditinstitute für den ländlichen Grundbesitz, die keine gewerbsmäßigen Betriebe wie z. B. die Hypothekenbanken bilden, fehlen bisher in Baden, Hessen, Elsaß-Lothringen und in verschiedenen kleinen Staaten. Hier wird der Realkredit, soweit er nicht vom Privatkapital absorbiert wird, durch die Sparkassen und Hypothekenbanken befriedigt.

Wir haben also in Deutschland drei Ströme, in die sich der ländliche Realkredit, soweit ihm das Privatkapital nicht mehr in der früheren Stärke und nicht zu niedrigem Zinsfuß zur Verfügung steht, ergießt:

1. Der unkündbare und in der Regel tilgungspflichtige und billig verzinsliche Pfandbriefkredit der gemeinwirtschaftlichen Kreditanstalten auf genossenschaftlicher und landschaftlicher Unterlage, wie er in den östlichen und mittleren Provinzen des preußischen Staates, in den Gebieten der alten Landschaften, besteht, und wie er neuerdings auch für den bäuerlichen Besitz durch Errichtung neuer landschaftlicher Institute oder Reformierung der alten Landschaften eröffnet ist. Ähnlich liegen die Verhältnisse im Königreich Sachsen.

2. Im Westen streiten der Pfandbriefkredit und der in der Regel kündbare, vielfach nicht tilgungsfähige und höher verzinsliche Kredit der Sparkassen um den Vorrang, und leider ist man in den Provinzen Sachsen, Schleswig Holstein und Hannover nicht genügend bestrebt, den Pfandbriefinstituten Eingang in den bäuerlichen Besitz zu verschaffen. Dasselbe ist der Fall in Mecklenburg, wo dem bäuerlichen Besitz der Pfandbriefkredit gänzlich verschlossen ist und er dem Kredit der Hypothekenbanken, Sparkassen und Vorschußvereine überliefert ist.

3. In Süddeutschland dominiert noch der Pfandbriefkredit der Hypothekenbanken, wie der bayerischen Hypotheken- und Wechselbank, der süddeutschen Bodenkreditbank und der rheinischen Hypothekenbank. Doch ist man in Bayern und Württemberg mit Erfolg bestrebt, den bäuerlichen Realkredit in die Hände der gemeinwirtschaftlichen Institute, wie der bayerischen Landwirtschaftsbank und des württembergischen Kreditvereins überzuführen. Nur Baden, Elsaß Lothringen und Hessen sehen bis jetzt der Entwicklung der Dinge gelassen zu.

Hinsichtlich des Personalkredits wird es genügen, darauf hinzuweisen, daß die Zahl der landwirtschaftlichen Kreditgenossenschaften sich in Deutschland von 1729 im Jahre 1890 auf 11750 im Jahre 1903 vermehrt hat. Die Zahl der landwirtschaftlichen Genossenschaften überhaupt, also einschließlich der Bezugs- und Absatzgenossenschaften, stieg in derselben Zeit von 3000 auf 17162. Allein die dem Reichsverbande angeschlossenen Genossenschaften hatten 1902 einen Umsatz von 1623 Mill. Mark.[1])

Wir haben somit die positive Grundlage gewonnen, auf der wir die Frage der gesetzlichen Beschränkung der Verschuldung erörtern können. Wenn der Leser zuweilen die Empfindung gehabt hat, daß die Darstellung wohl

[1]) Jahrbuch des Reichsverbandes der deutschen landwirtschaftlichen Genossenschaften für 1903.

etwas zu sehr in die Breite geht, so möge er sich damit trösten, daß dies geschehen ist, um der Gefahr eines fruchtlosen und rein theoretischen Raisonnements zu entgehen, in die bisher die Mehrzahl aller Untersuchungen über die vorliegende Frage geraten sind.

Wir haben gesehen, daß nach den gewonnenen Unterlagen die gesetzliche Beschränkung der Verschuldung für Deutschland selbst als vorbeugende Maßregel fraglich erscheinen kann, und es ist jetzt nur noch die Frage zu beantworten, soll die seit etwa einem Jahrzehnt fortschreitende Verpfandbriefung der ländlichen und insbesondere der bäuerlichen Hypothekenschulden durch gesetzliche Maßnahmen obligatorisch gemacht werden und damit die Beleihungsgrenze der Kreditanstalten eine absolute werden. Eine andere Frage kann nach dem Vorangehenden ernstlich nicht mehr in Betracht kommen.

Wir kommen also zur Frage der

Verschuldungsgrenze.

Der Volksmund sagt wohl gelegentlich: „Ideen sind wohlfeil wie die Brombeeren", und meint damit, daß es leichter sei, schöne Ideen zu entwickeln, als sie in die Wirklichkeit umzusetzen und ihre Tragweite in der Praxis zu erkennen, oder wie es jenem gelehrten Manne erging, der einige mit großer Sorgfalt in heimischem Boden gezogene ausländische Futterpflanzen zur Hebung der Viehzucht präsentiert, und dem aus der Mitte der bäuerlichen Hörerschaft zugerufen wird, seine Futterpflanzen wären sehr schön, nur schade, daß das Vieh sie nicht fressen wolle. So ähnlich ist es auch vielen Ideen über die Lösung der vorliegenden Frage ergangen. Aber trotzdem bleibt die Tatsache bestehen, daß die mehr als 20jährige Gedankenarbeit notwendig war, um überhaupt die breiteren Kreise der Bevölkerung von der Notwendigkeit der Reform des ländlichen Kreditwesens zu überzeugen und immer sicherer die Linien abzustecken, in denen sie sich bewegen muß. Wenn man die Entwicklung unserer Frage eine fortschreitende Ernüchterung genannt hat, so ist sie dabei nicht zur Oberflächlichkeit herabgesunken, sondern sie hat im Gegenteil eine Vertiefung erfahren, nachdem man erkannt, daß man auch die Gebrechen auf landwirtschaftlichem Gebiet in unserer Zeit nicht durch die ehrwürdigen Rezepte früherer Kulturepochen heilt, sondern nur durch Maßnahmen, welche mit den völlig veränderten Grundlagen unseres Wirtschaftslebens im organischen Kontakt stehen. Nachdem man in den sechziger Jahren sich den Kopf darüber zerbrach, wie man die Landwirtschaft am besten verschulden könnte, wollten Ende der siebziger Jahre die Geister, die man wach gerufen, nicht wieder weichen, und man entdeckte plötzlich, daß es auch ein Problem der Entschuldung gab. Man erkannte dann, daß die zweckmäßige Organisation des Realkredits nicht ohne gleichzeitige Regelung

des Personalkredits gelöst werden könnte, um endlich im dritten Jahrzehnt die Offenbarung zu gewinnen, daß das ländliche Kreditwesen nicht für sich, sondern nur im Zusammenhange mit dem gesamten Geldmarkte unserer großen Banken und Börsen für Handel und Industrie geregelt werden könnte.

Wer sich über den Werdegang unserer Frage genauer orientieren will, hat es jetzt leicht, nachdem von Hattingberg[1]) in seinem gründlichen Kompendium das gesamte Material übersichtlich zusammengefaßt hat. Es seien hier nur einige der wichtigsten Vorschläge seit 1880 in chronologischer Reihenfolge genannt.

1882. Schmoller: Nur der kleinere Teil der landwirtschaftlichen Schulden dient produktiven Zwecken, der größere Teil stammt aus Restkaufschillingen und Erbportionen. Errichtung von bäuerlichen Kredit- oder ritterschaftlichen Genossenschaften für den Personalkredit und von größeren landwirtschaftlichen Kreditinstituten, mit denen die Landschaften zu verschmelzen wären. Konvertierung aller ländlichen Hypotheken in Anstalts-Hypotheken. Starke Gebundenheit zu Gunsten der Familie widerstreitet unserem Rechtsbewußtsein und Verkehrsbedürfnisse.

1883. Ruhland: Jede freihändige Veräußerung von Grundstücken darf nur an die Agrarbehörde erfolgen, die Individualhypothek muß dem Realkredit der Gesamtheit der Grundbesitzer weichen. Einer staatlichen Landeszentralkasse (Pfandbriefinstitut mit Notenemission) soll der Raiffeisenverein für den Personalkredit die finanzielle Fundierung bieten.

1883. Schäffle: Inkorporation des Realkredits, verbunden mit Personalkreditgenossenschaften, ist die körperschaftliche Vereinigung aller mittleren und kleineren Grundbesitzer zum Zwecke der Ordnung und Sicherstellung des Hypothekarkredits, Ausgabe von Pfandbriefen, Kredit für Abzahlung und Sicherstellung von Kaufschillingsresten und Ansprüchen der Miterben soll garnicht oder nur beschränkt gewährt werden, Verschuldungsgrenze liegt bei 50 Prozent des Schätzungswertes nach dem Reinertrage, 1894 erhöht Schäffle sie auf 80—90 Prozent des Wertes.

1883. Gamp: Eine Hypothek, die dem zum Unterhalt einer Familie nötigen Betrag entspricht, ist der Verfügung des Besitzers entzogen, bleibt auch bei Zwangsversteigerung unangetastet.

1884. Conrad, Buchenberger: Heilung liegt allein in der richtigen Kreditorganisation und in der Erziehung und Bildung der bäuerlichen Bevölkerung.

[1]) Referat betr die Frage der Hypothekarentschuldung. 3 Bände. Wien 1903.

1890. Schneider[1]: Nur öffentliche Beleihungsanstalten Kreditinstitute, Hypothekenbanken unter staatlicher oder Gemeindeaufsicht, öffentliche Sparkassen sollen das Recht haben, (Darlehens-) Hypotheken von ländlichen Grundbesitzungen zu erwerben. Die Beleihungsgrenze wird kreisweise sorgfältigst berechnet und von Zeit zu Zeit nachgeprüft; sie wird dadurch gefunden, daß der Zins nebst bestimmten Amortisationsjahreszahlungen höchstens einer sicher zu erzielenden mäßigen Pacht gleichkommt. Dann bringt die höchste Hypothekenverschuldung den Eigentümer nur auf den Standpunkt eines gutgestellten lebenslänglichen Pächters, der nebenbei noch genügenden Betriebskredit hat. Im Nichtzahlungsfalle haben die Beleihungsanstalten nur das Recht der Zwangsvollstreckung. Jede Zwangsvollstreckung irgend eines Gläubigers in das eigentliche Wirtschaftsgerät ist ausgeschlossen; nur Verkaufsvorräte dürfen von Gläubigern angegriffen werden. Hinter der Beleihungsgrenze sind Privathypotheken, jedoch nur besonderer Art, zulässig. Forderungen von Privatpersonen sollen (freiwillig oder zwangsweise) ins Grundbuch eingetragen werden können, berechtigen aber nur, ohne im übrigen dem beweglichen Besitz gegenüber (abgesehen von Inventar) etwas von ihren Eigenschaften einzubüßen, zu einer einstweiligen Sicherung - nicht zu Zinsbezug und Zwangsvollstreckung. Eine Liquidation dieser Posten erfolgt erst bei Erbfall (ohne Zinsennachforderung aus dem Grundstückserlöse) oder bei Verkauf im ganzen, bei dem die öffentlichen Hypotheken übernommen, die anderen gedeckt werden müssen, nötigenfalls alsdann durch Zwangsversteigerung, bei der sie zur Auszahlung dem Range nach gelangen.

1894. Frhr. von Freyberg: Obligatorische Ersetzung der Individualhypotheken durch öffentlich-rechtliche, genossenschaftliche oder bankmäßige Tilgungshypotheken. Die Amortisationsquote hat die Schuld bis zum Tode des Besitzers zu tilgen und beträgt mindestens $1\frac{1}{2}$ Prozent. Die Zwangsvollstreckung ist nur für die Normalhypothek, die dem Besitzer noch ein ausreichendes Einkommen sichert, und für öffentlich-rechtliche Ansprüche, nicht für Personalschulden zuzulassen. Kaufschillinge dürfen nur bis zur Höhe der Normalhypotheken zugelassen werden. Errichtung von staatlichen Rentenbanken für die Erbabfindung mittels Renten.

1894. Sering: Eine Steigerung der landwirtschaftlichen Reinerträge bringt bei dem Fortbestande der gegenwärtigen Rechtsverhältnisse nur dem derzeitigen Besitzer, nicht aber der Landwirtschaft, auf die Dauer Hilfe, weil

[1]) Der gründlich überlegte und motivierte Vorschlag von Schneider ist bei v. Hattingberg nicht angegeben, er findet sich in Schmollers Jahrbuch Bd. XIV und XVI.

schließlich jeder Mehrertrag im Bodenwert kapitalisiert und durch kapitalisierte Bodenrente an Miterben oder Vorbesitzer absorbiert wird. Die nach Abzug des Arbeiterlohnes verbleibende Reinertragssumme bildet die zulässig höchste Grenze der Schuldverbindlichkeiten und entspricht einem billigen Pachtzins. Der Pachtwert jedes Gutes würde in das Grundbuch einzutragen und jede Verpfändung darüber hinaus ebenso auszuschließen sein wie die Zwangsvollstreckung in dem Grundbesitz aus Personalschulden, soweit sie nicht innerhalb der Verschuldungsgrenze in Form einer Zwangshypothek ihre Deckung finden; innerhalb der Verschuldungsgrenze bleiben die Kreditgeschäfte vollkommen frei. Die Verschuldungsgrenze ist nicht obligatorisch für den gesamten Besitz, sondern ist freiwillig. Es sei praktisch möglich, dem Grundbesitz einen billigen Realkredit unkündbar oder amortisationspflichtig zugängig zu machen und hierbei die Übernahme von Verschuldungsbeschränkungen zur Bedingung der Darlehensgewährung zu machen. Zur wirksamen Durchführung einer solchen Aufgabe sei es aber auch nötig, daß die Landschaften alle ihre Darlehen in Zukunft an die Bedingung der Aufnahme einer Verschuldungsgrenze knüpfen.

1894. Adolf Wagner: Verschuldungsgrenze wesentlich in Verbindung mit der Frage, daß der Kredit nach den Verwendungszwecken unterschieden wird. Nicht nur die Landschaften und Rentenbanken, sondern auch ad hoc gebildete Depositenbanken für Besitzkredit, Meliorationskredit, Betriebskredit, für Realkredit und Personalkredit einzurichten. Gemeindebanken, Kreisbanken, Provinzialbanken, agrarische Staatsbank mit Staatsgarantie.

1895. Schmoller[1]: Der Staat erwirbt den Grundbesitz, dessen Inhaber sich in gefährdeter Lage befindet, und besetzt ihn wieder mit einem Eigentümer oder Pächter unter solchen rechtlichen Bedingungen, wie es dem Gesamtinteresse entspricht und so, daß der Betreffende wirtschaftlich gedeihen kann, u. a. Verschuldungsgrenze. Was der Staat dabei etwa zusetzt, ist ein Opfer, das die Gesamtheit tragen kann und muß und das später sich wieder reichlich ersetzen wird. Zu diesem Zwecke wäre für die nächsten Jahre eine Staatsanleihe von 1 Milliarde Mark zu machen, von der 200 Mill. Mark zu Notstandsdarlehen und Unterstützungen und 800 Mill. Mark zu Erwerbungen zu verwenden wären.

1896. Sering[2]: Zur Ablösung der Nachhypotheken unter staatlicher Beihilfe bedarf es der Unterwerfung der aus den Ablösungskassen (Provinzialhilfskassen, Rentenbanken, Landschaften) beliehenen Güter unter Privatrechtsnormen, welche verhüten, daß das Gut beim nächsten Erbgang oder

[1]) Einige Worte zum Antrag Kanitz. Jahrbuch für Gesetzgebung ꝛc. 1895. S. 625].
[2]) Archiv des Deutschen Landwirtschaftsrats. 1896. S. 227.

Verkauf wieder von neuem mit Besitzschulden überbelastet werde: Verschuldungsgrenze, nur überschreitbar für öffentliche Meliorationsdarlehen; Intestatanerbenrecht, wo es der Volkssitte nicht widerspricht.

1897. Deutscher Landwirtschaftsrat: Eine allgemeine Erweiterung der Beleihungsgrenze bei Landschaften und ähnlichen öffentlichen Kreditinstituten ist prinzipiell nicht zu befürworten. Ablösung der Nachhypotheken durch staatliche Beihilfe und unter Mithilfe der Landschaften. Bedingung hierfür ist Verschuldungsgrenze. Obligatorische Einführung der Verschuldungsgrenze ist unausführbar.

1899. Zentralstelle der preußischen Landwirtschaftskammern: Ablösung der Nachhypotheken bis $^5/_6$ resp. $^6/_6$ der Taxe durch die Landschaften. Sicherstellung der Nachhypotheken durch Verwendung des Amortisationsfonds der gesamten Schuld für die Nachhypotheken, durch staatliche Beihilfe, durch Solidarhaft des in der Landwirtschaftskammer zusammengeschlossenen Grundbesitzes. Bedingung: Verschuldungsgrenze, ererbter mehrjähriger Besitz, ständige Kontrolle der Landschaften.

1901. Deutscher Landwirtschaftsrat: Die richtige Grundlage ländlichen Realkredits ist die unkündbare Tilgungshypothek. Neben derselben und ohne Beeinträchtigung derselben ist in sehr vielen Fällen die Lebensversicherung in der Form der abgekürzten etwa auf das 65. Jahr abgeschlossenen Versicherung oder der Hypothekentilgungsversicherung nach Hecht geeignet, die Schuldentilgung wirksam zu fördern.

1900. von Grabmayr; für Tirol: Hypothekenmonopol für eine Landeshypothekenanstalt, Verschuldungsgrenze bei $^2/_3$ des Gutswertes. Haftung des Hofes auch jenseits der Beleihungsgrenze für Personalschulden. Für Meliorations- und Notkredite Ausnahme. Das neue Kreditrecht gilt für alle geschlossenen Höfe und ist für neue Beleihungen und beim Besitzwechsel obligatorisch, im übrigen fakultativ. Befriedigung des Personalkredits durch Raiffeisenkassen. Abfindung der Miterben nach dem Ertragswerte unter Vermittelung der Landeshypothekenanstalt, bei Überverschuldung Zwangsverkauf des Hofes; der Hof darf beim Besitzwechsel durch Kauf oder Vererbung nur bis zur Beleihungsgrenze der Hypothekenanstalt belastet werden.

1901 und 1903. von Hattingberg für Österreich: I. Hypothekarkredit. Verdrängung des unorganisierten Individualkredits durch den organisierten Hypothekarkredit öffentlicher Anstalten, durch sie Befriedigung des legitimen Kredits, um die Nachhypothek zu vermeiden, Amortisationszwang, Verwirklichung der unkündbaren Rentenschuld durch die Pfandbrieflhypothek auch bei Sparkassen und Waisenkassen, staatliche Anerkennung der gemeinwirtschaftlichen Landeskreditstellen, Scheidung von Besitz- und Betriebskredit, in der richtigen Einschuldung liegt der Beginn zur Entschuldung;

jeder Darlehnszweck hat seine Kreditform. Der verhältnismäßig billigere Zinssatz des Realkredits gegenüber dem des Personalkredits hat die fortschreitende Hypothekverschuldung verschafft; der Landwirt flüchtet auf die faule Brücke der Hypothek und unterläßt, selbst wenn sie nur laufenden Betriebskredit darstellt, die Abzahlung. II. Personalkredit. Bereitstellung von Betriebsreserven für die Raiffeisenkassen, Zugeständnis der Pupillarsicherheit für die Einzahlungen der Raiffeisenkassen, Freimachung der Einlagen für den Personalkredit durch Verbindung der Kreditgenossenschaften mit dem offenen Geldmarkt im Wege der Wechselescomptes und der Zupetitionskredite, fester Zusammenschluß der genossenschaftlichen Kreditorganisation mit der Landeskreditstelle für Hypothekarkredit, um dem Darlehnszwecke gerecht zu werden, kurzfristige Geschäftsdarlehne in Form der Kassenkontokorrente; gemeinwirtschaftliche Geldpolitik mit Rücksicht auf die Verwendung der ländlichen Spargelder im Sparbezirke. Ohne intensive Pflege des gemeinwirtschaftlichen Personalkredits gibt es keine Entschuldung der Landwirte. Die Kurzfristigkeit seiner Darlehne muß den Tilgungsgang der Hypotheken ergänzen. Die Personalkreditstellen selbst müssen verhindern, daß Betriebsschulden in Hypotheken sich verwandeln. Erst wenn diese neue Organisation sich eingelebt hat, ist darüber zu entscheiden, ob durch Monopolisierung des Pfandbriefdarlehns für den landwirtschaftlichen Grundbesitz den willensschwachen bäuerlichen Elementen der feste Halt des Zwangs geboten werden soll.

Schon diese skizzenhafte Übersicht zeigt, in wie hohem Grade die Lösung des vorliegenden Problems sich von Jahrzehnt zu Jahrzehnt und von Jahr zu Jahr abgeklärt hat. Um zu einem Endurteil in dieser Frage zu gelangen, wird es nötig sein, das Feld noch einmal genau abzustecken.

Die meisten Vorschläge einer gesetzlichen Verschuldungsgrenze werden damit begründet, daß die Freiheit der Kapitalverschuldung bei dem landwirtschaftlichen Grundbesitz notwendig zu einer Überverschuldung, d. h. zu einer Verschuldung bis über die pupillarische Grenze, ja bis zum vollen Werte des Grund und Bodens führen muß, und daß deshalb mit Hilfe der Verschuldungsgrenze Grundbesitz und Arbeit vor dem Kapital gesichert oder ein unverpfändbares Existenzminimum geschaffen werden müßte. Die Notwendigkeit der Überverschuldung wird aus der hypothekarischen Belastung beim Besitzwechsel hergeleitet. Beim Besitzwechsel durch Kauf zahlt der Käufer nur $^1/_4$ $^1/_5$ des Kaufpreises in barem Geld, während $^3/_4$ $^4/_5$ des Kaufpreises hypothekarisch eingetragen bleibt. Bei der ungeteilten Vererbung belastet der Übernehmer des Gutes den Besitz so hoch mit Abfindungsgeldern und Altenteilsforderungen, daß das Gut in absehbarer Zeit bis zur vollen Höhe des Wertes belastet ist und zwar umso schneller, je mehr die Abfindung nach

dem Verkaufswert und nicht nach dem Ertragswert des Gutes stattfindet und je weniger dem Anerben besondere Vorteile eingeräumt werden. Bei der Realteilung übernimmt einer der Erben die Gebäude zum hohen hypothekarisch eingetragenen Preise und die Erben kaufen, da die Parzellen vielfach zur Existenz nicht ausreichten, neue Parzellen hinzu, deren in der Regel hohe Kaufpreise hypothekarisch eingetragen werden. Da hiernach also der größte Teil der Hypothekenschulden Besitzkredit bildet, der den Besitz nicht produktiv sondern konsumtiv belastet, ist die gesetzliche Verschuldungsgrenze das einzige Mittel, den Besitz der Familie zu erhalten, die Selbständigkeit der landwirtschaftlichen Bevölkerung zu wahren, und das Herabsinken derselben ins Proletariat oder in einen armseligen Pächterstand zu verhindern.

Wir fragen demnach, ist die Prämisse richtig? Wir haben oben gesehen, daß zwar die Hypothekenschulden zum Teil aus dem Besitzwechsel hervorgegangen sind, daß dieser aber nicht als die tiefere Ursache der Verschuldung angesehen werden kann, daß die Schulden vielmehr zum erheblichen Teil anderen Ursachen, Meliorationen, ungünstigen Konjunkturen, schlechten Ernten usw. zuzuschreiben sind, und wir haben weiter nachgewiesen, daß auch heute noch trotz des Besitzwechsels und trotz der vielfach noch mangelhaften Organisation des Real- und Personalkredits ein großer Teil der Besitzungen frei von Grundbuchschulden ist. Jedenfalls ist der exakte Beweis in keiner Weise erbracht worden, daß der Besitzwechsel und der Besitzkredit bisher zu einer *allgemeinen* Überverschuldung des *bäuerlichen* Besitzes geführt haben oder künftig führen werden. In der vorliegenden Frage sind Groß-, Mittel- und Kleinbesitz streng auseinanderzuhalten. Beim Groß- und Kleinbesitz überwiegt der Besitzwechsel durch Kauf, beim Mittel- und dem bäuerlichen Besitz der Besitzwechsel durch Erbgang.

Dem Großgrundbesitz steht in der Mehrzahl der deutschen Staaten das Institut der Fideikommisse zur Verfügung, um den „Segnungen" der Verschuldungsgrenze teilhaftig zu werden und den Besitz der Familie zu erhalten. Würde man für den Großgrundbesitz eine Verschuldungsgrenze einführen, so würde die Mehrzahl aller im freien Verkehr befindlichen Güter im Osten sofort dem Konkurse überliefert werden. Würde man die Verschuldungsgrenze erst beim nächsten Besitzwechsel obligatorisch machen, so würde der Großgrundbesitz wohl noch mehr als bisher in die Hände von Kapitalisten übergehen und eine Konzentration des Großgrundbesitzes stattfinden. Würde man mit der Einführung der Verschuldungsgrenze gleichzeitig eine Regelung des Erbrechtes im Sinne der Fideikommisse treffen, so würde dies eine Zunahme des festen Großgrundbesitzes zur Folge haben, die im allgemeinen Interesse nicht gerechtfertigt sein würde.

Eine obligatorische Verschuldungsgrenze beim Kleinbesitz würde eine große Zahl strebsamer Menschen aus der gewerblichen und Arbeiterbevölkerung

vom Erwerbe eines Stück Landes ausschließen und wahrscheinlich zur Umwandlung des Kleinbesitzes in Großgrundbesitz durch Kapitalisten beitragen, was sozialpolitisch nicht gebilligt werden kann. Es bliebe also nur noch die Verschuldungsgrenze für den bäuerlichen Besitz übrig, dem sie die Erhaltung in der Familie ermöglichen soll. Die Verschuldungsgrenze würde demnach besonders für den bäuerlichen Besitzwechsel durch Vererbung und damit nur noch als Bestandteil des Erbrechtes in Betracht kommen. Es erscheint indes fraglich, ob in einem sogenannten Intestatanerbengesetz neben dem Voraus des Anerben und der Abfindung der Miterben nach dem Ertragswert und durch Renten noch die Bestimmung einer Verschuldungsgrenze erforderlich ist. Der zwingende Beweis dafür ist bisher nicht erbracht worden.[1])

Es kann sich deshalb für uns nur um die Frage handeln, ob die Verschuldungsgrenze durch die für den Grundbesitz eigentümliche und zweckmäßigste Organisation des Real- und Personalkredits begründet werden kann. Wenn in dieser Hinsicht allgemein zugegeben wird, daß für den ländlichen Realkredit die unkündbare Tilgungshypothek die beste Form der Kapitalverschuldung bildet, so ist damit theoretisch auch die Frage der Verschuldungsgrenze beantwortet. Die Durchführung dieses Grundsatzes würde die Verpfandbriefung des gesamten ländlichen Realkredits zur Folge haben und die Beleihungsgrenze der Pfandbriefinstitute würde dann die viel umstrittene Verschuldungsgrenze bilden. Die Beleihungsgrenze beträgt zur Zeit in der Regel $^2/_3$ des Taxwertes, schließt also die unsicheren Hypotheken, die sogenannten Nachhypotheken aus. Die konsequente Durchführung des obigen Grundsatzes würde also zur Folge haben, daß das letzte Drittel des Taxwertes überhaupt nicht hypothekarisch belastet werden darf und hier erhebt sich nun der Ansturm aus der Praxis, und drohend steht vor uns die „Gewissensfrage" des ganzen Problems: wie soll es mit der Vollstreckung und Haftung von Forderungen aus dem Personalkredit gehalten werden, soll auch hier das letzte Drittel ein noli me tangere bleiben, würde in solchem Falle nicht der für die Existenz des Landwirtes noch wichtigere Personalkredit geschmälert werden? Zweifellos, und Schäffle und Buchen

[1]) In Mecklenburg-Schwerin dürfen nach der V. O. vom 24. Mai 1898 die neu errichteten Besitzstellen nur bis zur Hälfte des Wertes frei verschuldet und darüber hinaus bis zu $^3/_4$ des Wertes nur mit Zustimmung der Ansiedlungskommission in Unglücksfällen oder zu Meliorationszwecken unter der Bedingung der regelmäßigen Tilgung verschuldet werden. Auch für die Erbpachtstellen der mecklenburgischen Klöster wird nach der V. O. vom 24. Januar 1902 in jedem Erbvertrage die Maximalhöhe der freien Verschuldung festgesetzt. Die richterliche Praxis in Mecklenburg scheint indes dahin zu neigen, solche Beschränkungen für völlig verfehlt zu halten, da sie häufig eine Überlastung des Besitzers mit Personalschulden zur Folge hätten.

berger sind deshalb dafür eingetreten, daß wie der Realkredit nur durch Pfandbriefanstalten, so der Personalkredit nur durch Kreditgenossenschaften befriedigt werden und der verbleibende Rest des Grundwertes nur für Forderungen der Kreditgenossenschaften haften soll. So wäre der Ring geschlossen.

Aber wir Menschen leben nicht in einem Staate, in welchem so ideale Gebilde durch einen Gesetzesparagraphen realisiert werden könnten. „Leicht bei einander wohnen die Gedanken, doch hart im Raume stoßen sich die Sachen." Die Durchführung des obigen Grundsatzes würde zunächst die Umwandlung aller Privathypotheken in unkündbare Tilgungshypotheken der Kreditinstitute bis zur Beleihungsgrenze derselben bedeuten. Man hat nun gesagt, ein so schroffer Wechsel wäre vom sozialpolitischen Standpunkt aus bedenklich, da die Gläubiger der Privathypotheken zum großen Teil aus Verwandten der Schuldner und aus Berufsangehörigen derselben bestehen, und in denselben Orten oder denselben Bezirken wohnen.[1]) Hier komme einmal das „Heimatgefühl" des Kapitals und dann das gemeinsame Interesse der Gläubiger und Schuldner zum Ausdruck. Alles dies gehe durch die Pfandbriefe, ja auch durch die Kreditgenossenschaften, verloren, die zwischen den Schuldner und Gläubiger treten.

Sehr schön kommt dieser Gedanke auch in der preußischen Erhebung von 1888/89 zum Ausdruck, wo es von der Gemeinde Gruol im Oberamt Haigerloch in Hohenzollern heißt: „Früher, noch vor 20 Jahren, war es der Fall, daß der Landwirt das benötigte Geld einfach auf Handschrift und auf beliebige Zeit gegen 5 Prozent Verzinsung beim Freund und Nachbar entlehnen konnte, Schuldner und Gläubiger rechneten es sich zur Ehre an, einander gegenseitig auszuhelfen. Jetzt ists anders. Zwischen Gläubiger und Schuldner sind die Darlehnskassen getreten, die 5 Prozent nebst Provision nehmen und 4 Prozent geben. So ist gegen früher ein Nachteil für beide Teile herbeigeführt worden. Jetzt ists leicht, Schulden zu machen, jedoch schwer, dieselben wieder zu decken. Früher mußte vorher Not an den Mann treten, ehe zum Geldentlehnen geschritten wurde, wodurch die Schulden verhütet wurden, jetzt sind es oft unbedeutende Veranlassungen zur Inanspruchnahme der Kassen." Mag nun auch ein so elegischer Ausruf gerade für die Kreditgenossenschaften im allgemeinen nicht berechtigt sein, da erst durch sie ein großer Teil der bäuerlichen Wirte aus dem Wucherkredit befreit ist, so gibt er doch eine Stimmung der Volksseele wieder, die man nicht ganz unbeachtet lassen darf. Gemeinden mit so idealen Verhältnissen sind inzwischen seltener geworden, die Mehrzahl

[1]) Vergl die vorzügliche Monographie über die landwirtschaftliche Verschuldung von Klein, in Zeitschrift für Volkswirtschaft, Sozialpolitik und Verwaltung, 13. Bd.

heben sie auch wohl niemals gebildet, und eine mehr nüchterne und höhere Auffassung des Lebens in unserer Zeit wird in dieser Frage vielleicht zu dem Ergebnis kommen, daß die verwandtschaftlichen und sonstigen Beziehungen der Menschen sich um so besser gestalten, je weniger diese Beziehungen mit Geldangelegenheiten belastet sind. Aber noch ein anderer Gesichtspunkt kommt für die Vermeidung einer schroffen Absetzung der Privathypotheken in Betracht, daß diese Anlage in den soliden Mittelschichten unserer Bevölkerung beliebt ist, weil sie nicht wie die Pfandbriefe jeden Augenblick verkäuflich sind, sondern erst nach in der Regel halbjährlicher Kündigung flüssig gemacht werden können.

Die Privathypothek hat in dieser Beziehung eine ähnliche Wirkung auf den Einzelnen wie die Kapitalversicherung, sie zwingt ihn mehr zur Vorsicht in seinem Privatetat wie der Pfandbrief. Den wichtigsten Punkt in der Umwandlung der Privathypotheken in Anstaltshypotheken bildet aber wohl die Gefahr, daß bei einer plötzlichen Umwandlung das Privatkapital noch mehr als bisher sich den Industriepapieren zuwenden wird, denn die Hoffnung, die Privatgläubiger würden an Stelle der Hypotheken die gleiche Summe in Pfandbriefen nehmen, wird sich wohl zum großen Teil nicht erfüllen, da der Pfandbrief vielfach eine geringere Verzinsung hat als die Privathypothek.

Aber nicht nur die Rücksicht auf die Inhaber der Privathypotheken warnt uns vor einem gesetzlichen Eingriffe in die natürliche Entwicklung, zumal diese, wie wir gesehen haben, ohnehin zum Anstaltskredit drängt, sondern ganz besonders die heutige Organisation des Personalkredits.

Überblickt man die geschichtliche Entwicklung der deutschen Landwirtschaft im letzten Jahrhundert, so erkennt man als den einschneidendsten Punkt die Befreiung des Bauernstandes aus der früheren Gebundenheit in der Vererbung und in der Verschuldbarkeit. Der Freiheit der Vererbung hat er in der überlieferten Sitte bis auf den heutigen Tag Widerstand geleistet, während er der Freiheit der Verschuldung zum Teil erlegen ist, soweit ihn nicht sein angeborenes Mißtrauen aus der Umarmung des Kapitals gerettet hat. Man kann es sich heute kaum vorstellen, wie es möglich war, daß man den Bauernstand dem Privatkapital schrankenlos, ohne jegliche Organisation des Real- und Personalkredits, überliefert hat, zumal in Preußen, wo man für den Großgrundbesitz in den Landschaften eine großartige Organisation des Realkredits schon vor der Bauernbefreiung geschaffen hatte. Hierin liegt wohl die größte Unterlassungssünde der deutschen Agrarpolitik im 19. Jahrhundert. Nichts kann deutlicher die Wichtigkeit des Personalkredits zeigen als der Umstand, daß für den bäuerlichen Besitz nicht zuerst der Realkredit sondern der Personalkredit in der Genossen-

schaftsform organisiert worden ist, also umgekehrt wie bei dem Großgrundbesitz. Während dieser den Grundstock seiner Hypotheken durch die Landschaften unkündbar mit um 1—2 Prozent niedrigerem Zinsfuß als der bäuerliche Besitz anlegen konnte, blieb er zu seinem eigenen Verhängnis für den Personalkredit auf die morsche Brücke der Nachhypotheken beim Privatkapital angewiesen, und erst in neuester Zeit haben die Landschaften durch Errichtung von Darlehnskassen den Anfang einer Organisation des Personalkredits auch für den Großgrundbesitz gemacht, während umgekehrt für den bäuerlichen Besitz erst in neuester Zeit die Organisation des Realkredits nach dem Vorbilde der Landschaften angebahnt wird. Für den bäuerlichen Besitz hat die Entwicklung leider die Folge gehabt, daß die Organisationen beider Kreditarten, des Real- und Personalkredits, nicht organisch mit einander verbunden sind, sondern zum größten Teil fremd neben einander hergehen. Hier liegt noch eine gewaltige Aufgabe für die nächste Zukunft vor: es ist das Nähertreten und das gegenseitige Unterstützen der gemeinwirtschaftlichen Kreditinstitute und Sparkassen einerseits und der großen genossenschaftlichen Verbände, ihrer Verbandskassen und der preußischen Zentralgenossenschaft andererseits.[1]) Die Anfänge hierzu sind hier und da gemacht, es handelt sich darum, diesem Ziel mit allen Kräften zuzustreben. Damit würde auch die Verpfandbriefung des bäuerlichen Hypothekarkredits ohne gesetzliche Eingriffe noch schneller als bisher vor sich gehen.

Zugleich müßten in den Staaten, die noch keine genossenschaftlichen Kreditinstitute haben, solche errichtet und die Sparkassen veranlaßt werden, ihren ländlichen Hypothekarkredit in ähnlicher Form wie die Pfandbriefinstitute zu gewähren oder einen Teil ihres Vermögens in Pfandbriefen anzulegen. Jedenfalls wird es eine überaus wichtige Aufgabe sein, die in den Sparkassen und in den großen privaten und staatlichen Versicherungsanstalten zusammenfließenden Milliarden des produktiven Mittelstandes dem Mittelstande in Stadt und Land zu erhalten und sie nicht oder doch nicht zum größeren Teil in die spekulativen Kanäle des Großkapitals abfließen zu lassen.

Um aber diesem zu erstrebenden Ziel eine gewisse Direktion zu geben und die ganze Aktion nicht allein dem Zufall zu überlassen, wird es sich vielleicht empfehlen, abgesehen von Maßnahmen und Unterstützungen der Behörden und Verwaltungen, als äußerst zulässigen Gesetzeszwang in dieser Lebensfrage des ländlichen Grundbesitzes, durch die Landesgesetzgebung der

[1]) Vergl. Heiligenstadt, Die preußische Zentralgenossenschaftskasse. 1897. S. 42 ff. Havenstein, Beiträge zum landwirtschaftlichen Schul- und Genossenschaftswesen. 1904. S. 230 ff.

Bundesstaaten anzuordnen, daß von einem bestimmten Zeitpunkt an bei jedem Besitzwechsel selbständiger land- und forstwirtschaftlicher Besitzungen, sei es durch Kauf, Erbgang, Zwangsversteigerung usw., eine Hypothekenreinigung in der Weise vorzunehmen ist, daß alle sicheren Privathypotheken in unkündbare Tilgungshypotheken eines Kreditinstitutes umgewandelt werden, wobei dem neuen Eigentümer die Wahl des Kreditinstitutes überlassen bleibt und nur für den Fall, daß keine Sparbank oder Hypothekenbank die Hypotheken übernimmt, oder daß der neue Eigentümer die Regelung ganz dem Grundbuchamt überläßt, würde das gemeinwirtschaftliche Kreditinstitut, Landschaft usw. die Beleihungspflicht bis zu ihrer Beleihungsgrenze nach der von ihr getroffenen Taxation übernehmen. Hier wird zwar in Frage kommen, ob dabei nicht dem gemeinwirtschaftlichen Institute die schlechten Risiken zufallen, während die Sparkassen und Hypothekenbanken sich die besseren aussuchen. In der Regel wird indes der neue Eigentümer dasjenige Institut wählen, welches ihm den billigsten Zinsfuß gibt und das ist das gemeinwirtschaftliche Institut. Die Beleihungsgrenze muß natürlich nach einer Taxation für alle Kreditinstitute dieselbe sein. Es bleibt kein anderer Weg übrig, falls man sich nicht zur Monopolisierung des gesamten Hypothekarkredits für ein bestimmtes Kreditinstitut innerhalb einer Provinz oder eines Bezirks entschließen will. Dieses Monopol verschiedenartig organisierten Kreditinstituten wie Sparkassen und Hypothekenbanken zu gewähren, wird kaum durchführbar sein.

Sind noch Nachhypotheken vorhanden, so bleiben sie wo sie sind, doch dürfen weitere Nachhypotheken nicht mehr aufgenommen werden. Die Abstoßung der Nachhypotheken wird voraussichtlich beim nächsten Besitzwechsel erfolgen, oder schon früher geschehen sein. Sind keine Nachhypotheken vorhanden, so darf der Besitz nur bis zur Beleihungsgrenze hypothekarisch beliehen werden, der übrig bleibende Wert haftet jedoch ebenso wie der vorhergehende für alle Forderungen aus dem Personalkredit und für sonstige Forderungen.

Schon bei dieser mehr moralischen Einschränkung des privaten Realkredits wird es den Kreditanstalten möglich sein, den Anstaltskredit bedingungsweise bis zu 80 Prozent des Taxwertes auszudehnen, ohne den Kurs der Pfandbriefe zu gefährden, zumal die Nachhypotheken mit einer größeren Amortisation, etwa zu 2 Prozent, zu tilgen wären, sodaß die Rente etwa $5^1/_2$ Prozent sein würde, ein Zinsfuß, der auch heute noch für solche Nachhypotheken ohne Tilgung an das Privatkapital bezahlt wird.

Die öffentlichen Kreditinstitute wären also *verpflichtet*, bis zu zwei Drittel des Taxwertes Darlehen zu gewähren; darüber hinaus bis zu 80 Prozent des Taxwertes *dürften* Darlehen *nur* nach Prüfung des Verwendungszweckes und der persönlichen Verhältnisse und nur gegen eine jähr-

liche Tilgung von mindestens 2 Prozent, aber zu demselben niedrigen Zinsfuße wie die Schuld innerhalb der ersten Beleihungsgrenze gegeben werden. Das letzte Fünftel darf mit Rücksicht auf die Wertschwankungen des Grundbesitzes und den davon berührten Kurs der Pfandbriefe nicht beliehen werden. Auch die staatliche oder provinzielle Garantie für die Sicherheit dieser Darlehen kann ohne Bedenken befürwortet werden.

Mit dieser Ausdehnung des Anstaltskredits wäre zugleich auch das Problem der Ablösung der noch „lebensfähigen" Nachhypotheken gelöst. „Die wertlosen Teile der Nachhypotheken muß man eben ihrem Schicksale überlassen." [1])

Die Zwangskonversion der Privathypotheken tritt also nur beim Besitzwechsel ein, die übrigen Güter können inzwischen bis zum Besitzwechsel den Realkredit wie bisher nehmen, wo sie ihn erhalten können, meistens werden sie ihn ohnehin bei den Kreditanstalten suchen.

Auf diese einfache Weise würde ganz unmerkbar innerhalb 30—40 Jahren der gesamte Realkredit verpfandbriefst sein und bis dahin wird auch der Personalkredit in der Genossenschaft so weit ausgedehnt sein und die enge Verbindung mit den Realkreditinstituten gefunden haben, daß ein gesetzlicher Zwang auch für den Personalkredit nicht mehr als eine Last, sondern als die Sanktionierung einer herrschenden Sitte empfunden wird.

Sollte auch diese Maßnahme noch zu weit gehen, so wäre schon viel gewonnen, wenn beim Besitzwechsel die Hypotheken innerhalb der Beleihungsgrenze verpfandbrieft würden und der übrig bleibende Gutswert den Privathypotheken nach wie vor frei gegeben würde. Damit würde gesetzlich anerkannt, daß der Grundstock der Hypotheken dem Anstaltskredit vorbehalten sein soll. Dies wäre die vorbereitende Aktion für die spätere Verschuldungsgrenze.

Man mag in einem solchen Vorschlag gegenüber den weitgehenden Plänen in dieser Frage eine Resignation erblicken und ihn mit dem Himbeerwasser vergleichen. Doch wird es immer noch besser sein, der Landwirtschaft ein solches immerhin erfrischendes Getränk vorzusetzen, nach dessen Genuß sie gestärkt weiter pilgern kann, als ein starkes Getränk, von dem man selbst nicht weiß, wie es wirkt, und das sich leicht als Opium erweisen könnte. Wer mitten im Leben steht, wird bald erkennen, daß wie im Einzelleben so auch im Volksleben nicht alle Blütenträume reifen. Im allgemeinen wird man schon zufrieden sein müssen, wenn man die sozialen und wirtschaftlichen Hühneraugen hin und wieder so beschneiden kann, daß die Menschen eine Zeitlang froh weiter laufen, bis sie den Druck von neuem spüren. Übrigens

[1]) Graf v. Stolch in der Agrarkonferenz von 1894. S. 158.

hat noch niemand die Frage beantworten können, ob wenn alle wirtschaftlichen und sozialen Vorschläge ausführbar wären, die Welt wirklich viel anders oder glücklicher aussehen würde als heute, da die individuellen Schwächen, Gebrechen und Verschiedenheiten der Menschen durch alle Zeiten bestehen bleiben. Wie groß würde z. B. der Prozentsatz der schuldenfreien und der bis zur gesetzlichen Beleihungsgrenze verschuldeten Besitzungen sein, wenn die weitgehenden Vorschläge zur Verschuldungsgrenze durchgeführt würden? Der Unterschied gegen heute wäre vielleicht, daß dann die schwächeren Elemente, die man doch auch erhalten will, noch schneller untergehen und die stärkeren und tüchtigen Landwirte in ihrem Vorwärtskommen gehindert würden.

Die deutsche Landwirtschaft ist in der jetzigen Epoche so kapitalhungrig wie noch nie. Da eine ungünstige Konjunktur ihr nur eine mäßige Rente aus der eigenen Produktion gewährt, ist sie für größere Aufwendungen, besonders auch *für die Erhaltung des Besitzes in der Familie*, die doch im Interesse des Staates liegt, und um die *Anziehungskraft ihres Gewerbes* in ihrer eigenen Mitte und für weitere Kreise der Bevölkerung nicht noch mehr als bisher sinken zu lassen, auf den Kredit mehr als je angewiesen. Es handelt sich in der vorliegenden Frage nicht um einen Kampf gegen das Kapital, sondern um eine *Organisation des Kapitals zum Zwecke des landwirtschaftlichen Real- und Personalkredits*. Mit der zweckmäßigen Organisation dieses Kredits ist auch die Frage der Verschuldungsgrenze gelöst, soweit eine solche bei der heutigen Rechtsordnung, die den Grund und Boden im allgemeinen dem Privateigentum zuweist, in Betracht kommt.

Nachtrag: Zu dem Abschnitt über die Höhe der hypothekarischen Verschuldung ist noch nachzutragen, daß für das Fürstentum Lippe die hypothekarische Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes unter Ausschluß der Kolonate von weniger als 3 ha Größe seit 1844 alle 3 Jahre nachgewiesen wird[1]). Für die letzten 9 Jahre erhalten wir folgendes Ergebnis:

Die Hypotheken und Grundschulden betrugen Mark pro ha bei den verschuldeten Besitzungen von

	3—10 ha	10—20 ha	20—40 ha	40 u. mehr ha	zusammen
1894	624	398	306	378	395
1903	746	675	384	477	512
Zunahme	20 %	70 %	25 %	26 %	30 %

[1]) Amtsblatt für das Fürstentum Lippe.

I. Die hypothekarische Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in 56 preußischen Amtsgerichtsbezirken. 1896.

Nach dem Vielfachen des Grundsteuerreinertrages.

Gr. = Grundsteuerreinertrag.

Provinzen	Zahl der Amtsgerichtsbezirke	Besitzungen von 1500 Mk. und mehr Gr.						Besitzungen von 300—1500 Mk. Gr.						Besitzungen von 90—300 Mk. Gr.					
		Zahl derselben	davon waren				Durchschn. Versch. nach dem ...fach. des Gr.	Zahl derselben	davon waren				Durchschn. Versch. nach dem ...fach. des Gr.	Zahl derselben	davon waren				Durchschn. Versch. nach dem ...fach. des Gr.
			frei von Grundbuchschulden	bis zum 20fachen Gr. verschuldet	bis z. 20—40fachen Gr. verschuldet	bis z. 40 u. mehrf. Gr. verschuldet			frei von Grundbuchschulden	bis zum 20fachen Gr. verschuldet	bis z. 20—40fachen Gr. verschuldet	bis z. 40 u. mehrf. Gr. verschuldet			frei von Grundbuchschulden	bis zum 20fachen Gr. verschuldet	bis z. 20—40fachen Gr. verschuldet	bis z. 40 u. mehrf. Gr. verschuldet	
Ostpreußen	4	153	6	10	48	89	45,76	1264	174	296	456	338	31,76	1508	264	377	474	393	38,54
Westpreußen	4	460	26	93	243	98	30,01	829	190	129	291	219	28,98	859	249	115	204	291	35,48
Brandenburg	4	122	7	23	31	61	38,76	838	228	286	226	98	19,48	1060	291	257	225	287	27,43
Pommern	6	287	11	49	124	103	32,58	918	180	274	278	186	23,63	1182	299	236	246	401	32,35
Posen	4	159	2	5	32	120	52,48	395	49	87	148	111	36,00	1580	216	498	539	327	25,63
Schlesien	6	254	22	79	78	75	30,18	724	89	197	249	189	29,20	2095	288	474	583	750	34,16
Sachsen	6	105	27	42	22	14	17,76	945	387	307	148	103	13,86	2026	811	544	346	325	19,98
Schlesw.-Holstein	2	184	35	88	55	6	16,11	821	259	255	245	62	16,21	810	310	147	184	169	22,35
Hannover	7	363	146	125	76	16	11,21	1932	839	491	351	248	15,86	3093	1491	507	499	596	20,35
Westfalen	2	47	11	20	13	3	16,78	205	59	74	50	22	17,39	660	222	114	138	186	27,76
Hessen-Nassau	6	11	1	3	2	5	34,58	349	109	144	71	25	14,84	935	283	296	182	174	21,49
Rheinland	5	144	85	32	18	9	8,39	838	493	161	109	75	11,94	2039	1238	351	205	245	14,42
Staat	56	2289	379	569	742	599	29,42	10058	3056	2701	2625	1676	21,29	17847	5962	3916	3825	4144	25,76

II. Das prozentuale Verhältnis der schuldenfreien und der nach dem Grundsteuerreinertrage gering und hoch verschuldeten Besitzungen in 56 preußischen Amtsgerichtsbezirken. 1896.

Gr. = Grundsteuerreinertrag. Die Prozentzahlen für den Staat sind nach Tabelle III berechnet.

Provinzen	Von je 100 Besitzungen mit 1500 Mk. und mehr Gr. waren				Von je 100 Besitzungen mit 300—1500 Mk. Gr. waren				Von je 100 Besitzungen mit 90—300 Mk. Gr. waren			
	frei von Grundbuchschulden	bis zum 20fachen Gr. verschuldet	vom 20—40fachen Gr. verschuldet	bis 40 und mehrfachen Gr. verschuldet	frei von Grundbuchschulden	bis zum 20fachen Gr. verschuldet	vom 20—40fachen Gr. verschuldet	bis 40 und mehrfachen Gr. verschuldet	frei von Grundbuchschulden	bis zum 20fachen Gr. verschuldet	vom 20—40fachen Gr. verschuldet	bis 40 und mehrfachen Gr. verschuldet
Ostpreußen	3,92	6,54	31,37	58,17	13,76	23,42	36,08	26,74	17,51	25,00	31,43	26,06
Westpreußen	5,65	20,22	52,83	21,30	22,92	15,56	35,10	26,42	28,99	13,39	23,75	33,87
Brandenburg	5,74	18,85	25,41	50,00	27,21	34,13	26,97	11,69	27,45	24,25	21,22	27,08
Pommern	3,83	17,09	43,20	35,88	19,61	29,85	30,28	20,26	25,29	19,97	20,81	33,93
Posen	1,26	3,14	20,13	75,47	12,41	22,02	37,47	28,10	13,67	31,52	34,11	20,70
Schlesien	8,66	31,10	30,71	29,53	12,29	27,21	34,39	26,11	13,74	22,63	27,83	35,80
Sachsen	25,71	40,00	20,95	13,34	40,95	32,49	15,67	10,89	40,03	26,85	17,07	16,05
Schleswig-Holstein	19,02	47,82	29,90	3,26	31,55	31,06	29,84	7,55	38,27	18,14	22,72	20,87
Hannover	40,22	34,43	20,94	4,41	43,43	25,42	18,32	12,83	48,21	16,39	16,13	19,27
Westfalen	23,41	42,55	27,66	6,38	28,78	36,10	24,39	10,73	33,63	17,28	20,91	28,18
Hessen-Nassau	9,09	27,27	18,18	45,46	31,23	41,25	20,35	7,17	30,26	31,67	19,46	18,61
Rheinland	59,03	22,22	12,50	6,25	58,83	19,21	13,01	8,95	60,71	17,23	10,05	12,01
Staat	19,37	28,95	27,89	23,79	31,62	28,56	24,93	14,89	33,00	22,02	21,46	23,52

III. Zahl der schuldenfreien sowie der im Verhältnis zum Grundsteuerreinertrag gering und hoch verschuldeten Besitzungen in Preußen. 1896.

Schätzung auf Grund der Hypothekarverschuldung in 56 Amtsgerichtsbezirken.

Gr. = Grundsteuerreinertrag.

Provinzen	Selbständige Besitzungen von 1500 M. u. mehr Gr. ausschl. der Fideikommisse,					Selbständige Besitzungen von 300—1500 M. Gr.					Selbständige Besitzungen unter 300 M. Gr.				
		davon waren					davon waren					davon waren			
	Zahl	frei von Grundbuchschulden	bis zum 20fach. Gr. verschuldet	von 20 bis 40 f. Gr. verschuldet	40u. mehrf. Gr. verschuldet	Zahl	frei von Grundbuchschulden	bis zum 20fach. Gr. verschuldet	von 20 bis 40 f. Gr. verschuldet	40u. mehrf. Gr. verschuldet	Zahl	freie Grundbuchschulden	bis zum 20fach. Gr. verschuldet	von 20 bis 40 f. Gr. verschuldet	40u. mehrf. Gr. verschuldet
Ostpreußen	2 067	81	135	649	1202	12 697	1 747	2 974	4 581	3 395	29 344	5 138	7 336	9 223	7 647
Westpreußen	2 158	122	436	1140	460	6 839	1 568	1 064	2 400	1 807	14 744	4 274	1 974	3 502	4 994
Brandenburg	2 018	116	380	513	1009	16 336	4 445	5 575	4 406	1 910	25 374	6 965	6 153	5 385	6 871
Pommern	2 155	83	368	931	773	6 825	1 338	2 037	2 067	1 383	16 753	4 236	3 346	3 487	5 684
Posen	1 939	25	61	390	1463	5 087	631	1 120	1 906	1 430	24 613	3 365	7 758	8 395	5 095
Schlesien	4 031	349	1254	1238	1190	19 740	2 426	5 371	6 789	5 154	40 426	5 554	9 148	11 251	14 473
Sachsen	3 977	1022	1591	833	531	20 528	8 406	6 670	3 217	2 235	23 762	9 512	6 380	4 056	3 814
Schleswig-Holst.	4 437	844	2122	1327	144	18 236	5 753	5 664	5 442	1 377	12 542	4 799	2 275	2 850	2 618
Hannover	3 602	1449	1240	754	159	29 117	12 645	7 402	5 334	3 736	33 779	16 285	5 536	5 449	6 509
Westfalen	1 642	384	699	454	105	16 439	4 731	5 934	4 010	1 764	22 322	7 507	3 857	4 668	6 290
Hess.-Nassau	308	28	84	56	140	8 382	2 617	3 457	1 707	601	22 725	6 877	7 197	4 422	4 229
Rheinland	2 486	1468	552	311	155	16 016	9 422	3 077	2 084	1 433	48 347	29 352	8 330	4 859	5 806
Staat	30 820	5971	8922	8596	7331	176 242	55 729	50 345	43 943	26 225	314 731	103 864	69 290	67 547	74 030

IV. Die Hypothekar-Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in 55 preußischen Amtsgerichtsbezirken. 1896.

Nach dem Schätzungswerte der Ergänzungssteuer.

Gr. = Grundsteuerreinertrag. Sch. = Schätzungswert.

Provinzen	Besitzgn. von 1500 Mk. u. mehr Gr.					Besitzgn. von 300—1500 Mk. Gr.					Besitzungen von 90-300 Mk Gr.				
	davon waren					davon waren					davon waren				
	Zahl	frei von Grundbuchschulden	bis 30 % d. Sch. verschuldet	von 30—60 % d. Sch. verschuldet	bis 60 % und mehr d. Sch. verschuldet	Zahl	frei von Grundbuchschulden	bis 30 % d. Sch. verschuldet	von 30—60 % d. Sch. verschuldet	bis 60 % und mehr d. Sch. verschuldet	Zahl	frei von Grundbuchschulden	bis 30 % d. Sch. verschuldet	von 30—60 % d. Sch. verschuldet	bis 60 % und mehr d. Sch. verschuldet
Ostpreußen	103	8	8	24	63	931	81	268	395	187	1224	148	496	445	135
Westpreußen	281	19	21	84	157	474	72	60	203	139	530	128	132	168	102
Brandenburg	73	4	22	19	28	716	205	330	140	41	853	226	362	192	73
Pommern	197	7	26	41	123	667	127	208	200	132	629	122	171	194	142
Posen	136	1	6	37	92	304	23	85	133	63	1259	146	594	423	96
Schlesien	164	8	29	58	69	581	64	159	220	138	1639	202	529	582	326
Sachsen	72	16	28	19	9	616	229	268	97	22	1057	357	452	188	60
Schleswig-Holstein	110	14	24	45	27	498	122	124	155	97	518	136	141	157	84
Hannover	198	81	34	47	36	1008	414	328	172	94	1471	602	418	288	163
Westfalen	17	3	8	5	1	84	15	40	25	4	417	97	130	129	61
Hessen-Nassau	4	1	—	2	1	136	32	74	27	3	389	95	178	82	34
Rheinland	67	39	10	14	4	419	231	100	63	25	896	518	181	131	66
Staat	1422	201	216	395	610	6434	1615	2044	1830	915	10882	2777	3784	2979	1342

V. Das prozentuale Verhältnis der schuldenfreien und der nach dem Schätzungswerte gering und hoch verschuldeten Besitzungen in 55 preußischen Amtsgerichtsbezirken. 1896.

Gr. = Grundsteuerreinertrag. Sch. = Schätzungswert. Die Prozentzahlen für den Staat sind nach Tabelle VI berechnet.

Provinzen	Von je 100 Besitzungen mit 1500 Mk. und mehr Gr. waren				Von je 100 Besitzungen mit 300 bis 1500 Mk. Gr. waren				Von je 100 Besitzungen mit 90 bis 300 Mk. Gr. waren			
	frei von Grundbuchschulden	bis 30 % des Sch. verschuldet	von 30—60 % des Sch. verschuldet	bis 60 und mehr % des Sch. verschuldet	frei von Grundbuchschulden	bis 30 % des Sch. verschuldet	von 30—60 % des Sch. verschuldet	bis 60 und mehr % des Sch. verschuldet	frei von Grundbuchschulden	bis 30 % des Sch. verschuldet	von 30—60 % des Sch. verschuldet	bis 60 und mehr % des Sch. verschuldet
Ostpreußen	7,77	7,76	23,30	61,17	8,70	28,78	42,43	20,09	12,10	40,52	36,35	11,03
Westpreußen	6,76	7,48	29,89	55,87	15,19	12,66	42,83	29,32	24,15	24,91	31,70	19,24
Brandenburg	5,48	30,13	26,03	38,36	28,63	46,09	19,55	5,73	26,50	42,43	22,51	8,56
Pommern	3,55	13,20	20,81	62,44	19,04	31,18	29,99	19,79	19,39	27,19	30,84	22,58
Posen	0,73	4,41	27,21	67,65	7,57	27,96	43,75	20,72	11,59	47,18	33,60	7,63
Schlesien	4,88	17,67	35,37	42,08	11,02	27,37	37,86	23,75	12,33	32,27	35,51	19,89
Sachsen	22,22	38,89	26,39	12,50	37,17	43,51	15,75	3,57	33,78	42,76	17,78	5,68
Schleswig-Holstein	12,73	21,82	40,91	24,54	24,49	24,91	31,12	19,48	26,25	27,22	30,31	16,22
Hannover	40,91	17,17	23,73	18,19	41,07	32,54	17,06	9,33	40,92	28,42	19,58	11,08
Westfalen	17,65	47,06	29,41	5,88	17,86	47,62	29,76	4,76	23,26	31,18	30,93	14,63
Hessen-Nassau	25,00	—	50,00	25,00	23,53	54,41	19,85	2,21	24,42	45,76	21,08	8,74
Rheinland	58,21	14,93	20,89	5,97	55,13	23,86	15,04	5,97	57,81	20,20	14,62	7,37
Staat	17,66	20,40	28,97	32,97	27,50	34,13	26,16	12,21	28,20	35,59	26,14	12,07

VI. Zahl der schuldenfreien, sowie der im Verhältnis zum Schätzungswert gering und hoch verschuldeten Besitzungen in Preußen. 1896.

Gr. = Grundsteuerreinertrag; Sch. = Schätzungswert.

Schätzung auf Grund der Ermittelung in 55 Amtsgerichtsbezirken.

Provinzen	Selbständ. Besitzungen v. 1500 Mk. u. mehr Gr., ausschl. d. Fideikommisse,					Selbständige Besitzungen von 300 bis 1500 Mk. Gr.					Selbständige Besitzungen mit bis 300 Mk. Gr.				
		davon waren:					davon waren:					davon waren:			
	Zahl	frei von Grundbuchschulden	bis zu 30 % des Sch. verschuldet	von 30—60 % des Sch. verschuldet	bis 60 % d. Sch. u. mehr verschuldet	Zahl	frei von Grundbuchschulden	bis zu 30 % des Sch. verschuldet	von 30—60 % des Sch. verschuldet	bis 60 % d. Sch. u. mehr verschuldet	Zahl	frei von Grundbuchschulden	bis zu 30 % des Sch. verschuldet	von 30—60 % des Sch. verschuldet	bis 60 % d. Sch. u. mehr verschuldet
Ostpreußen	2 067	161	160	482	1 264	12 697	1 105	3 654	5 387	2 551	29 344	3 551	11 890	10 666	3 237
Westpreußen	2 158	146	161	645	1 206	6 839	1 039	866	2 929	2 005	14 744	3 560	3 673	4 674	2 837
Brandenburg	2 018	110	609	525	774	16 336	4 677	7 529	3 194	936	25 374	6 734	10 666	5 712	2 262
Pommern	2 155	77	284	448	1 346	6 825	1 299	2 128	2 048	1 350	16 753	3 249	4 554	5 167	3 783
Posen	1 939	14	85	528	1 312	5 087	385	1 422	2 226	1 054	24 613	2 853	11 612	8 270	1 878
Schlesien	4 031	197	712	1426	1 696	19 740	2 175	5 403	7 474	4 688	40 426	4 984	13 045	14 357	8 040
Sachsen	3 977	883	1547	1050	497	20 528	7 630	8 932	3 233	733	23 762	8 027	10 161	4 225	1 349
Schleswig Holstein	4 437	565	968	1815	1 089	18 236	4 466	4 543	5 675	3 552	12 542	3 292	3 414	3 802	2 034
Hannover	3 602	1474	618	855	655	29 117	11 958	9 475	4 967	2 717	33 779	13 822	9 600	6 614	3 743
Westfalen	1 642	290	773	483	96	16 439	2 936	7 828	4 892	783	22 322	5 192	6 960	6 904	3 266
Hessen Nassau	308	77	—	154	77	8 382	1 972	4 561	1 664	185	22 725	5 550	10 399	4 790	1 986
Rheinland	2 486	1448	371	519	148	16 016	8 830	3 821	2 409	956	48 347	27 950	9 766	7 068	3 563
Staat	30 820	5442	6288	8930	10 160	176 212	48 472	60 162	46 098	21 510	314 731	88 764	105 740	82 249	37 978

VII. Die Hypothekar-Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in den preußischen Provinzen nach dem Stande von 1896.

Schätzung.

Die Verschuldungsquote bedeutet die Verschuldung der untersuchten Amtsgerichts-Bezirke nach dem Vielfachen des Grundsteuerreinertrages.

Besitzungsklassen Gr. = Grundsteuer-reinertrag	Provinz Ostpreußen			Provinz Westpreußen		
	Grund-steuer-reinertrag Mark	Ver-schul-dungs-quote	Grund-buch-schulden Mill. Mark	Grund-steuer-reinertrag Mark	Ver-schul-dungs-quote	Grund-buch schulden Mill. Mark
a) Selbständige Besitzungen:						
I. Fideikommisse	1 159 518	8,49	9,84	585 079	13,77	8,05
II. Bes. von 1500 Mk. und mehr Gr.	7 854 820	45,76	359,44	7 936 927	30,01	238,19
III. Bes. v. 300—1500 Mk. Gr.	7 290 617	31,76	231,56	4 443 982	28,98	128,79
IV. Bes. v. 90—300 Mk. Gr.	3 760 915	38,54	144,94	1 772 060	35,48	62,87
V. Bes. v. 30—90 Mk. Gr.	531 860	38,54	20,50	298 742	35,48	10,60
b) Unselbständige Besitzungen .	1 223 424	55,26	67,61	854 284	72,52	61,97
Summa	21 821 154	38,21	833,89	15 891 074	32,12	510,47

	Provinz Brandenburg			Provinz Pommern		
a) Selbständige Besitzungen:						
I. Fideikommisse	2 676 751	12,59	33,70	2 957 930	5,57	16,48
II. Bes. von 1500 Mk. und mehr Gr.	9 558 089	38,76	370,47	10 994 853	32,58	358,21
III. Bes. v. 300—1500 Mk. Gr.	9 419 338	19,48	183,49	4 245 150	23,63	100,31
IV. Bes. v. 90—300 Mk. Gr.	4 138 505	27,43	113,52	2 144 130	32,35	69,36
V. Bes. v. 30—90 Mk. Gr.	128 379	27,43	3,52	273 494	32,35	8,85
b) Unselbständige Besitzungen .	1 895 094	63,53	120,40	956 058	78,13	74,70
Summa	27 816 156	29,66	825,10	21 571 615	29,11	627,91

	Provinz Posen			Provinz Schlesien		
a) Selbständige Besitzungen:						
I. Fideikommisse	1 409 391	24,91	35,11	5 372 939	14,98	80,49
II. Bes. von 1500 Mk. und mehr Gr.	10 439 471	52,48	547,86	17 471 678	30,18	527,29
III. Bes. v. 300—1500 Mk. Gr.	2 727 649	36,00	98,20	12 04. 374	29,20	351,67
IV. Bes. v. 90—300 Mk. Gr.	3 407 622	25,63	87,34	6 555 876	34,16	223,95
V. Bes. v. 30—90 Mk. Gr.	250 720	25,63	6,42	137 513	34,16	4,70
b) Unselbständige Besitzungen .	1 449 672	41,97	60,84	5 888 322	49,85	293,53
Summa	19 684 525	42,46	835,77	47 469 702	31,21	1481,63

Noch **VII. Die Hypothekar-Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in den preußischen Provinzen nach dem Stande von 1896.**

Schätzung.

Die Verschuldungsquote bedeutet die Verschuldung der untersuchten Amtsgerichts-Bezirke nach dem Vielfachen des Grundsteuerreinertrages

Besitzungsklassen Gr. = Grundsteuer-reinertrag	Provinz Sachsen			Provinz Schleswig-Holstein		
	Grund-steuer-reinertrag Mark	Ver-schuld-ungs-quote	Grund-buch-schulden Mill. Mark	Grund-steuer-reinertrag Mark	Ver-schuld-ungs-quote	Grund-buch-schulden Mill. Mark
a Selbständige Besitzungen:						
I. Fideikommisse	2 528 853	8,04	20,33	3 481 561	3,72	12,95
II. Bes. von 1500 Mk. und mehr Gr.	15 243 860	17,76	270,73	11 775 027	16,11	189,70
III. Bes. v. 300—1500 Mk. Gr.	12 963 432	13,86	179,68	13 173 686	16,21	213,54
IV. Bes. v. 90—300 Mk. Gr.	4 004 593	19,98	80,01	2 204 716	22,35	49,28
V. Bes. v. 30—90 Mk. Gr.	139 137	19,98	2,78	40 790	22,35	0,91
b Unselbständige Besitzungen .	2 452 522	43,60	106,93	1 414 727	53,86	76,50
Summa	37 332 397	17,69	660,46	32 090 507	16,92	542,88

	Provinz Hannover			Provinz Westfalen		
a Selbständige Besitzungen:						
I. Fideikommisse	1 469 000	6,15	9,03	2 187 625	0,94	2,06
II. Bes. von 1500 Mk. und mehr Gr.	9 482 452	11,21	106,30	3 323 936	16,78	55,77
III. Bes. v. 300—1500 Mk. Gr.	17 758 458	15,86	281,65	10 506 165	17,39	182,70
IV. Bes. v. 90—300 Mk. Gr.	5 492 600	20,35	111,77	3 466 263	27,76	96,22
V. Bes. v. 30—90 Mk. Gr.	227 280	20,35	4,63	156 197	27,76	4,34
b) Unselbständige Besitzungen .	2 778 275	53,65	149,05	2 314 316	58,35	135,04
Summa	37 208 065	17,80	662,43	21 954 502	21,69	476,13

	Povinz Hessen-Nassau			Rheinprovinz		
a Selbständige Besitzungen:						
I. Fideikommisse	1 117 652	—	—	1 498 175	7,91	11,85
II. Bes. von 1500 Mk. und mehr Gr.	254 446	34,58	8,80	6 819 477	8,39	57,22
III. Bes. v. 300—1500 Mk. Gr.	1 506 163	14,84	66,87	9 386 978	11,94	112,08
IV. Bes. v. 90—300 Mk. Gr.	3 672 646	21,49	78,92	6 931 666	14,42	99,95
V. Bes. v. 30—90 Mk. Gr.	85 594	21,49	1,84	467 433	14,42	6,74
b) Unselbständige Besitzungen .	2 942 775	47,73	140,46	4 348 042	29,46	128,09
Summa	12 579 276	23,60	296,89	29 451 771	14,12	415,93

VIII. Die Hypothekar-Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Preußen nach dem Stande von 1896.

Schätzung.

Besitzungsklassen Gr. = Grundsteuerreinertrag	Staat (ausschl. Hohenzollern)											
	Zahl der Besitzungen		Nutzbare Fläche		Durchschnittl. Gr. der Besitz.	Grundsteuerreinertrag			Grundbuchschulden			
	im Ganzen	%	ha	%	ha	im Ganzen Mill. M.	%	pro ha M.	im Ganzen Mill. M.	%	auf 1 M. Gr. M.	pro ha M.
a. Selbständiger Besitz												
I. Fideikommisse	1 127	0.07	2 173 811	9.06	1 928.8	26.41	8.14	12.16	239.89	2.94	9.07	110
II. Bes. mit 1500 u. mehr Mk. Gr.	30 820	1.90	6 945 679	28.94	225.4	111.16	34.22	16.00	3 089.98	37.82	27.80	445
III. Bes. mit 300—1500 Mk. Gr.	176 242	10.88	6 924 850	28.85	39.3	108 46	33.38	15.66	2 130.54	26.08	19.61	308
IV. Bes. mit 90—300 Mk. Gr. .	279 054	17.23	4 517 150	18.82	16.2	47.55	14.63	10.52	1 218.13	14.91	25.62	270
V. Bes. mit 30—90 Mk. Gr. .	35 677	2 20	489 970	2 04	13.7	2.74	0.85	5.59	75.83	0.93	27.70	155
Zusammen a	522 920	32.28	21 051 460	87.71	40.3	296.35	91.22	14.07	6 754.37	82.68	22 76	321
b Unselbständige Besitzungen . .	1 096 843	67.72	2 950 510	12.29	2.7	28.52	8.78	9.70	1 415.12	17.32	49.62	479
Sa. a + b . . .	1 619 763	100	24 001 970	100	14.8	324.87	100	13.53	8 169.49	100	25.15	340

IX. Eintragungen von Hypotheken in den ländlichen Bezirken Preußens nach Oberlandesgerichtsbezirken.

Millionen Mark.

Rechnungsjahr	Königsberg i. Pr.	Marienwerder	Berlin, Kammergericht	Stettin	Posen	Breslau	Naumburg a. S.	Kiel	Zelle	Hamm	Kassel	Frankfurt a. M.	Cöln	Jena, preuß. Teil	Staat
1886	47,76	42,78	52,50	25,74	42,38	108,19	70,29	28,84	43,03	40,24	14,71	17,24	89,55	0,91	624,16
1887	41,77	29,21	47,31	22,86	36,89	99,35	59,38	31,96	44,55	37,67	21,85	17,28	76,65	0,89	567,62
1888	39,63	28,67	51,23	26,17	43,69	99,01	60,20	29,56	44,65	40,27	15,28	17,90	81,78	0,87	578,91
1889	44,61	35,36	60,72	26,21	50,49	104,52	78,60	33,42	49,86	50,11	15,73	17,04	83,99	1,27	651,93
1890	40,81	27,24	61,56	25,02	40,39	108,73	69,96	33,04	51,09	46,81	14,24	17,68	83,86	1,11	621,64
1891	42,27	28,70	64,49	26,63	39,43	105,14	69,94	35,17	53,72	53,53	17,49	21,02	82,72	1,56	641,84
1892	37,89	30,98	64,12	30,28	42,29	104,97	70,86	38,65	56,28	65,69	17,71	21,66	87,08	1,65	670,11
1893	37,92	28,17	65,39	27,90	40,07	101,60	75,90	35,83	60,93	82,31	18,57	21,80	89,64	2,20	688,23
1894	43,94	28,33	67,05	28,53	39,69	103,98	72,33	37,52	63,64	69,29	19,40	23,73	96,10	1,44	694,97
1895	48,74	31,88	59,95	29,24	43,89	134,87	77,70	40,65	64,55	80,39	22,55	22,30	93,76	1,55	752,02
1896	57,31	33,28	56,58	33,28	53,14	114,82	74,26	39,03	64,32	108,77	22,71	27,85	96,45	1,51	783,31
1897	55,16	40,31	65,28	34,50	48,86	111,30	80,26	42,35	69,38	103,99	23,68	29,43	105,45	2,77	812,72
1898	51,90	45,24	58,23	36,26	53,16	111,60	80,18	44,13	75,81	117,53	26,85	33,28	111,65	2,11	847,93
1899	54,98	44,74	73,12	36,63	56,79	112,87	70,93	44,81	70,56	124,04	22,05	30,98	115,38	1,97	859,85
1900	47,99	48,31	69,48	31,42	50,95	128,85	73,15	47,51	73,11	124,47	21,09	33,18	125,40	2,41	877,32
1901	51,60	57,97	73,59	31,64	62,89	131,69	82,71	52,05	78,41	143,43	23,85	34,84	138,30	2,33	965,30
Sa.	744,28	581,17	990,60	472,31	745,00	1781,49	1166,65	614,52	963,89	1288,54	317,76	387,21	1557,86	26,55	11637,83

X. Löschungen von Hypotheken in den ländlichen Bezirken Preußens nach Oberlandesgerichtsbezirken.

Millionen Mark.

Rechnungsjahr	Königsberg i. Pr.	Marienwerder	Berlin, Kammergericht	Stettin	Posen	Breslau	Naumburg a. d. S.	Kiel	Celle	Hamm	Kassel	Frankfurt a. M.	Cöln	Jena, preuß. Teil	Staat	Die Löschungen durch Zwangsverweigerung betragen Proz. aller Löschungen
1886	31,33	33,64	35,44	22,20	50,49	82,38	45,34	18,62	26,48	27,94	24,41	16,96	74,90	0,87	491,00	.
1887	31,14	29,49	37,28	20,34	41,84	80,39	40,76	23 36	28,31	29,27	23,33	17,64	75,58	0,86	479,59	.
1888	29,91	25,68	33,28	17,89	46,31	75,22	43,17	22,07	28,88	27,33	21,49	18,03	72,15	0,69	462,10	.
1889	33,07	26,63	35,00	16,54	43,52	76,41	49,83	21,43	30,61	28,80	15,58	16,07	78,49	0,82	472,80	9,2
1890	30,12	24,13	39,67	17,08	36,46	77,44	45,51	18,85	30,76	34,02	12,25	20,34	77,71	0,93	465,27	7,5
1891	26,21	25,11	34,71	16,48	32,46	67,97	50,02	18,82	29,19	30,06	12,48	15,80	74,84	1,01	435,16	9,8
1892	25,89	28,65	40,50	20,70	36,32	72,76	50,48	22,72	32,32	33,22	12,40	17,37	67,00	1,10	461,43	11,6
1893	27,37	25,25	40,20	18,41	35,34	70,26	51,48	22,82	35,38	32,73	12,56	20,25	66,72	1,17	459,94	10,9
1894	31,08	24,33	39,24	19,26	38,41	73,78	46,10	19,51	31,97	38,49	12,75	20,14	61,84	0,79	457,69	10,5
1895	32,64	24,38	41,73	20,95	36,49	99,90	53,29	22,47	34,66	40,33	18,18	19,46	51,04	0,89	496,41	10,1
1896	36,40	26,59	56,94	24,08	41,39	84,81	48,53	22,01	38,25	44,33	14,14	21,87	45,52	0,95	505,81	11,0
1897	34,92	28,64	38,59	25,60	35,28	75,62	54,72	23,17	38,24	47,07	15,18	23,99	49,10	1,54	491,66	9,3
1898	31,55	32,93	39,43	20,26	43,40	69,73	48,51	24,22	39,71	47,36	14,42	22,52	55,25	1,09	490,38	7,8
1899	30,18	28,58	39,78	20,26	41,55	72,79	42,74	23,09	35,98	48,38	13,61	21,89	52,34	0,79	471,96	7,9
1900	28,52	31,32	47,28	20,99	34,17	68,28	47,30	24,80	37,46	49,84	13,00	20,27	56,99	1,40	481,62	9,8
1901	30,90	33,91	48,81	22,03	40,11	91,05	52,60	24,94	45,45	58,72	16,90	25,08	67,68	1,24	559,42	9,2
Sa.	491,23	449,26	647,88	323,07	633,54	1238,79	770,38	352,90	543,65	617,89	252,68	317,68	1027,15	16,14	7682,24	9,5

XI. Mehr- oder Minder- (−) Betrag der Eintragungen von Hypotheken in den ländlichen Bezirken Preußens nach Oberlandesgerichtsbezirken.

Millionen Mark.

Rechnungsjahr	Königsberg i. Pr.	Marienwerder	Berlin, Kammergericht	Stettin	Posen	Breslau	Naumburg a. S.	Kiel	Celle	Hamm	Kassel	Frankfurt a. M.	Cöln	Jena preuß. Teil	Staat
1886	16.43	9.14	17.06	3.54	− 8.11	25.81	24.95	10 22	16 55	12.30	−9.70	0.28	14.65	0.04	133.16
1887	10.63	− 0.28	10.03	2.52	− 4.95	18.96	18.62	8.60	16.24	8.40	1.18	0.36	1.07	0.03	88 03
1888	9.72	2 99	17.95	8 28	− 2 62	23.79	17.03	7.49	15.77	12.94	− 6 21	−0.13	9.63	0.18	116.81
1889	11.54	8.73	25.72	9.67	6.97	28 11	28.77	11 99	19.25	21.31	0.15	0.97	5.50	0.45	179.13
1890	10 69	3.11	21.89	7.94	3 93	31.29	24.45	14.19	20.33	12.79	1.99	−2.66	6.25	0.18	156.37
1891	16.06	3.59	29.78	10.15	6.97	37.17	19.92	16.35	24 53	23.47	5.01	5.22	7.88	0.55	206.65
1892	12.00	2.33	23.62	9.58	5.97	32.21	20.38	15.93	23.96	32.47	5.31	4.29	20.08	0.55	208.68
1893	10.55	2.92	25.19	9.49	4.73	31.34	24.42	13.01	25.55	49.58	6.01	1.55	22.92	1.03	228.29
1894	12.86	4.00	27.81	9.27	1 28	30 20	26.23	18.01	31.67	30.80	6.65	3.59	34.26	0.65	237.28
1895	16.10	7.50	18.22	8.29	7.40	34.97	24.41	18.18	29.89	10.06	4.37	2.84	42.72	0.66	255.61
1896	20.91	6.69	− 0.36	9.20	11.75	30.01	25.73	17.02	26.07	64.41	8.57	5.98	50.93	0.56	277 50
1897	20.24	11.67	26 69	8.90	13.58	35.68	25.54	19.18	31.11	56.92	8.50	5.44	56.35	1.23	321.06
1898	20.35	12.31	18.80	16.00	9.76	41.87	31.67	19.91	36.10	70.17	12.43	10.76	56.10	1.02	357.55
1899	24.80	16.16	33.34	16 37	15.24	40 08	28.19	21.72	34.58	75.66	8.44	9.09	63.04	1.18	387.89
1900	19.47	16.99	22.20	10.13	16.78	60.57	25.85	22.71	35.65	74.63	8.09	12.91	68.41	1.01	395.70
1901	20.70	24.06	24.78	9.61	22.78	40.64	30.11	27.11	32.96	84.71	6.95	9.76	70.62	1.09	405.88
Sa.	253.05	131.91	342.72	149.24	111.46	542.70	396.27	261.62	420 24	670.65	65.08	69.53	530.71	10.41	3955.59

XII. Mehr- oder Minder- (–) Betrag der Eintragungen von Hypotheken in den ländlichen Bezirken Preußens nach Provinzen.

Provinzen	Mehr- oder Minder- (–) Betrag der Eintragungen in Millionen Mark								Grundsteuerreinertrag in Millionen Mark	Auf je 1 Mk. Grundsteuerreinertrag entfiel 1895–1901 Mehrbelastung Mk.
	1895	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1895 bis 1901		
Ostpreußen	16,11	20,90	20,24	20,35	21,80	19,47	20,70	142,57	22,04	6,47
Westpreußen	7,71	6,75	11,74	12,69	16,65	17,62	24,77	97,94	16,55	5,92
Brandenburg	18,22	– 0,35	26,69	18,80	33,34	22,20	24,77	143,68	27,07	5,31
Pommern	8,30	9,20	8,90	16,00	16,37	10,42	9,61	78,80	18,45	4,27
Posen	7,19	11,69	13,50	9,38	14,75	16,15	22,09	94,74	20,69	4,58
Schlesien	34,96	30,01	35,68	41,87	40,08	60,57	40,64	283,82	46,65	6,08
Sachsen	24,79	25,89	25,57	31,72	28,75	26,56	30,32	193,61	39,29	4,93
Schleswig-Holstein	18,18	17,02	19,18	19,91	21,71	22,71	27,11	145,83	31,90	4,57
Hannover	29,26	25,91	30,93	35,89	34,43	35,07	32,76	224,25	39,35	5,70
Westfalen	29,24	50,84	38,06	48,13	50,85	50,14	62,73	329,98	24,46	13,49
Hessen-Nassau	7,00	13,72	14,24	19,91	16,04	19,86	14,55	105,31	14,23	7,40
Rheinland	55,27	65,22	76,78	83,09	89,81	95,20	95,46	560,82	42,32	13,25
Hohenzollern	– 0,62	0,70	– 0,45	– 0,19	0,31	– 0,28	0,37	– 0,17	3,28	—
Staat	255,61	277,50	321,06	357,55	387,89	395,69	405,88	2401 18	346,28	6,93

XIII. Hypothekenbewegung des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Bayern r. d. Rh. von 1895—1902.

Jahr	Eintragungen Millionen Mark	Löschungen Millionen Mark	Mehr-Eintragungen Millionen Mark	Die Löschungen betragen Prozent der Eintragung	Die Löschungen b. Zwangsversteigerungen betrag. Proz. aller Löschungen	Löschungen bei Zwangsversteigerungen
a) auf land- oder forstwirtschaftlich benutzten Grundstücken.						
1895	157,33	134,92	22,41	85,75	2,57	3,20
1896	161,24	141,28	19,96	87,62	2,55	3,60
1897	163,99	138,69	25,29	84,57	3,04	4,23
1898	177,89	149,00	28,89	83,76	3,41	5,08
1899	168,57	128,27	40,31	76,09	3,96	5,09
1900	164,26	120,06	44,20	73,08	3,50	4,21
1901	158,55	127,95	30,60	80,70	2,58	3,30
1902	167,34	143,55	23,79	85,78	3,02	4,33
Summa	1319,17	1083,72	235,45	82,35	3,05	33,04
b) auf landwirtschaftlich und zugleich gewerblich benutzten Grundstücken.						
1895	20,36	15,33	5,02	75,37	4,04	0,62
1896	25,80	18,16	7,64	70,38	3,06	0,55
1897	34,15	21,21	12,94	62,09	5,02	1,26
1898	29,91	20,55	9,36	68,70	4,48	0,92
1899	29,57	17,27	12,30	58,39	6,73	1,16
1900	28,04	17,14	10,90	61,13	4,76	0,81
1901	33,13	19,40	13,73	58,53	5,27	1,02
1902	33,35	22,44	10,92	67,27	5,78	1,30
Summa	234,31	151,50	82,81	64,66	5,04	7,64
c) auf städtisch oder gewerblich benutzten Grundstücken.						
1895	281,22	179,01	102,21	63,66	4,76	8,53
1896	331,79	193,93	137,86	58,45	3,43	6,65
1897	368,31	179,16	189,15	48,64	3,37	6,04
1898	434,23	197,02	237,21	45,37	3,03	5,96
1899	409,68	190,08	219,60	46,40	2,68	5,10
1900	388,84	209,42	179,42	53,86	6,65	13,92
1901	362,07	224,43	137,64	61,99	10,67	23,94
1902	331,52	252,94	78,58	76,30	12,58	31,82
Summa	2907,66	1625,99	1281,67	55,93	6,26	101,96

XIV. Pfandeinträge und Pfandstriche im Großherzogtum Baden von 1882 1900.

Jahr	Pfandeinträge						Pfandstriche					
	Zahl	Kapitalbetrag	davon belasten Landwirte	Personen, die Landwirtschaft u. Gewerbe zugleich betreiben	Gewerbetreibende	sonstige Personen	Zahl	Kapitalbetrag	davon entlasten Landwirte	Personen die Landwirtschaft u. Gewerbe zugleich betreiben	Gewerbetreibende	sonstige Personen
		Mill. Mark	Mill. Mark		Mill. Mark	Mill. Mark		Mill. Mark	Mill. Mark		Mill. Mark	Mill. Mark
1882	62 347	119,68	41,45	—	63,75	14,48	62 264	83,22	25,50	—	36,64	8,26
1883	60 123	117,02	39,67	—	62,48	14,86	62 960	89,30	25,57	—	41,10	9,81
1884	60 834	119,86	39,78	—	66,07	14,00	103 801	116,92	25,83	—	43,67	10,06
1885	58 890	127,87	40,17	—	72,90	14,80	119 862	120,07	27,06	—	43,57	9,39
1886	62 721	152,73	41,46	—	92,92	18,35	124 458	131,43	27,84	—	52,33	11,60
1887	60 669	164,35	40,00	—	101,59	22,75	108 923	147,85	27,79	—	62,77	13,86
1888	63 058	177,93	39,96	—	112,73	25,24	96 983	135,52	27,10	—	65,24	14,05
1889	65 804	202,30	42,28	—	133,39	26,62	75 640	125,28	27,64	—	70,36	14,17
1890	61 872	185,63	40,33	—	110,47	34,83	62 350	108,04	25,47	—	56,23	17,77
1891	64 044	167,01	41,28	—	101,44	24,29	72 417	112,84	26,44	—	54,74	13,60
1892	61 565	163,18	40,77	—	97,66	24,75	74 423	119,33	27,05	—	57,20	13,11
1893	56 470	155,17	37,86	—	97,76	19,55	72 776	114,29	24,36	—	57,92	11,85
1894	56 761	167,89	38,47	—	105,47	23,96	74 624	116,95	23,76	—	59,05	12,77
1895	53 794	183,80	37,84	—	123,59	22,36	93 358	145,96	26,11	—	73,99	15,80
1896	58 023	221,81	39,18	3,18	154,19	25,25	99 173	166,56	26,75	3,46	85,42	13,66
1897	61 064	241,49	40,43	3,65	168,35	29,06	86 935	157,49	27,77	2,76	89,44	15,32
1898	62 297	273,21	43,06	3,07	198,79	28,28	74 321	159,68	28,08	3,38	93,50	14,92
1899	61 638	277,35	42,72	3,58	205,28	25,75	1 060 023	1014,19	40,42	2,76	103,50	18,15
1900	52 514	268,98	36,38	2,63	201,62	28,35	49 749	133,91	26,04	1,79	91,17	14,92
Sa.	—	3487,26	763,09	16,11	2270,45	—	—	—	—	—	—	—

XV. Die fortschreitende Verpfandbriefung des bäuerlichen Hypothekarkredits in Preußen. 1870—1903.

Jahr	Ostpreußische Landschaft		Westpreußische Ritterschaftliche Landschaft		Neue westpreußische Landschaft		Kur- u. Neumärkisches Ritterschaftl. Kredit-Institut	
	Zahl der beliehenen Güter	Pfandbriefschuld Mill. Mk.	Zahl der beliehenen Güter	Pfandbriefschuld Mill. Mk.	Zahl der Darlehen	Pfandbriefschuld Mill. Mk.	Zahl der beliehenen Güter	Pfandbriefschuld Mill. Mk.
1870	2818	91,73	—	92,40	685	11,17	590	63,35
1880	4910	163,93	—	149,46	2783	54,39	777	120,62
1890	9122	272,02	996	153,59	5834	97,47	1008	180,17
1895	10725	302,25	917	143,76	5461[1])	103,09	1029	192,30
1896	11257	316,99	920	144,78	5661	105,62	1027	197,40
1897	11767	326,58	906	142,39	5884	108,54	1031	202,47
1898	12668	345,75	889	141,62	6532	112,44	1021	202,05
1899	13111	355,06	883	139,60	6439	115,54	1011	197,87
1900	13328	359,38	860	137,09	6613	116,88	1000	194,93
1901	13562	367,54	859	135,47	6656	117,78	988	192,80
1902	13792	374,94	830	136,02	6948	127,32	973	193,28
1903	14062	384,90	834	140,06	7389	140,86	972	194,09
1904	?	?	808	136,67	7821	152,90	?	?

Jahr	Neues Brandenburg. Kredit-Institut		Pommersche Landschaft		Neue Pommersche Landschaft für den Kleingrundbesitz		Schles. Landschaft. 1. Inkorporierte Güter	
	Zahl der beliehenen Güter	Pfandbriefschuld Mill. Mk.	Zahl der beliehenen Güter	Pfandbriefschuld Mill. Mk.	Zahl der beliehenen Güter	Pfandbriefschuld Mill. Mk.	Zahl der beliehenen Güter	Pfandbriefschuld Mill. Mk.
1870	4	0,05	1161	85,67	—	—	—	178,15
1880	93	3,69	1359	177,09	8	0,27	—	254,16
1890	4195	74,27	1525	229,81	101	2,58	2082	309,50
1895	6649	105,67	1521	230,65	205	4,91	2066	337,23
1896	7348	114,50	1512	231,81	252	6,30	2053	349,69
1897	7937	120,78	1508	235,51	366	8,48	2056	355,81
1898	8397	125,00	1526	237,68	494	12,02	2052	359,86
1899	8747	128,54	1526	238,80	584	12,69	2048	363,92
1900	9007	130,97	1532	242,25	639	14,00	2046	364,67
1901	9249	133,76	1516	241,30	727	15,13	2032	370,45
1902	9452	136,78	1513	242,34	830	17,37	2035	374,27
1903	9608	138,43	1520	247,69	954	19,93	2020	385,93

[1]) Von hier ab sind abweichend gegen die Vorjahre die zu verschiedenen Zeiten auf eine Besitzung gewährten Darlehen zusammengefaßt, so daß die Zahl der Darlehen gleichzeitig die Zahl der beliehenen Besitzungen darstellt.

Noch XV. Die fortschreitende Verpfandbriefung des bäuerlichen Hypothekarkredits in Preußen. 1870—1903.

Jahr	Schlesische Landschaft 2. Nicht inkorporierte Güter		Posener Landschaft		Landschaft der Provinz Sachsen		Landschftl. Kreditverband f. d. Prov. Schleswig-Holst.	
	Zahl der beliehenen Güter	Pfandbriefschuld Mill. Mk.	Zahl der beliehenen Güter	Pfandbriefschuld Mill. Mk.	Zahl der beliehenen Güter	Pfandbriefschuld Mill. Mk.	Zahl der Mitglieder	Pfandbriefschuld Mill. Mk.
1870		7,87	—	98,27	80	3,14	—	—
1880	1 810	25,90	2156	199,79	220	12,08	—	—
1890	5 068	72,55	5746	257,16	844	56,15	365	7,70
1895	7 761	106,27	6233	256,40	1227	76,23	521	10,22
1896	8 609	123,70	6528	261,45	1378	86,16	562	10,95
1897	9 541	135,23	6574	268,78	1498	91,47	586	11,52
1898	10 555	143,24	6563	290,61	1587	98,76	626	12,56
1899	10 930	148,93	6558	292,03	1666	100,41	635	12,95
1900	11 225	152,97	6568	290,68	1717	102,77	703	13,87
1901	11 642	158,46	6643	295,23	1797	107,77	886	16,16
1902	12 157	165,21	6866	307,27	1909	115,80	1122	20,31
1903	13 009	174,02	7096[1])	315,41	2017[2])	121,33	1498	27,52

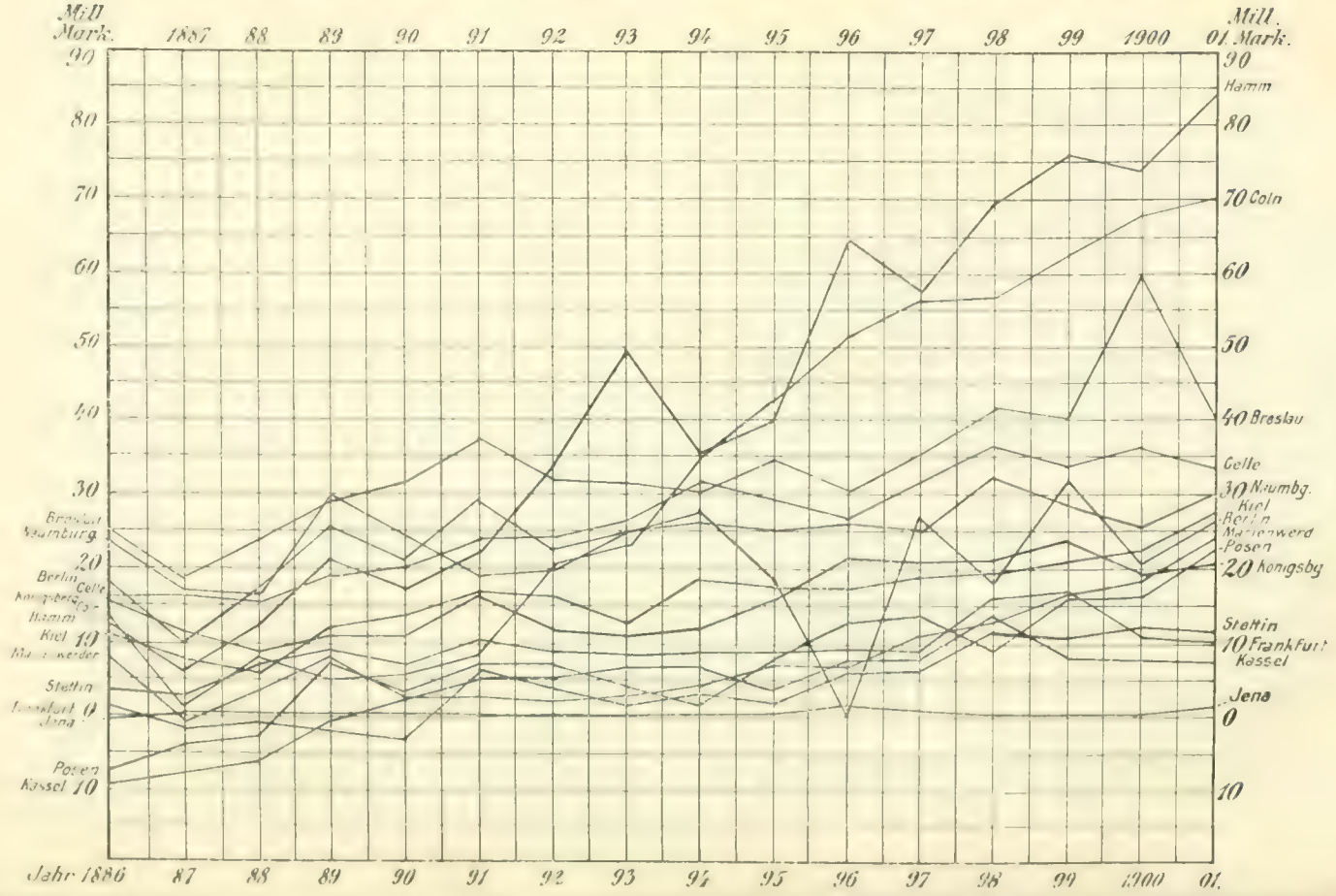
Jahr	Westfälische Landschaft		Landesbank der Rheinprovinz	
	Zahl der bäuerlichen Güter	Hypotheken-Darlehen Mill. Mk.	Zahl der ländl. Darlehen	Betrag jährlich Mill. Mk.
1870	—	—	?	?
1880	—	—	?	?
1890	—	—	202	3,75
1895	77	0,73	717	9,57
1896	269	3,34	452	6,67
1897	418	5,00	498	7,65
1898	486	5,64	456	6,62
1899	505	5,60	336	5,15
1900	525	5,81	248	3,64
1901	577	6,58	484	7,60
1902	632	6,93	1291	22,06
1903	714	7,85	1146[3])	15,17

[1]) Darunter 3843 Güter mit einem Taxwert von unter 15 000 Mk. und 3253 Güter mit einem Taxwert von 15 000 Mk. und darüber.

[2]) Darunter 296 Rittergüter.

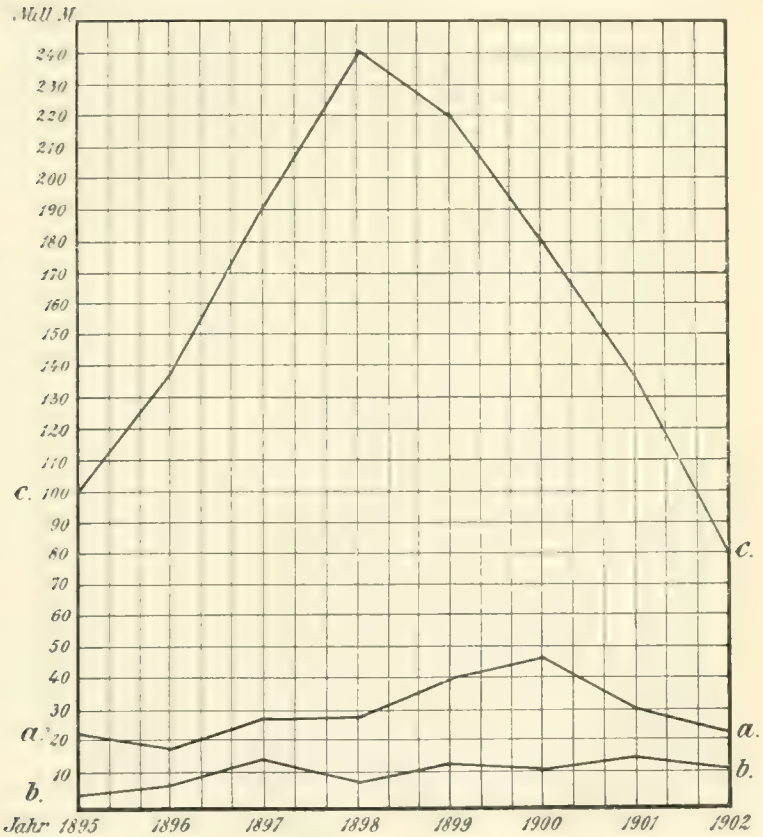
[3]) Ende 1903 insgesamt 6457 Beleihungen ländlicher Besitzungen mit 95,78 Mill. Mk.

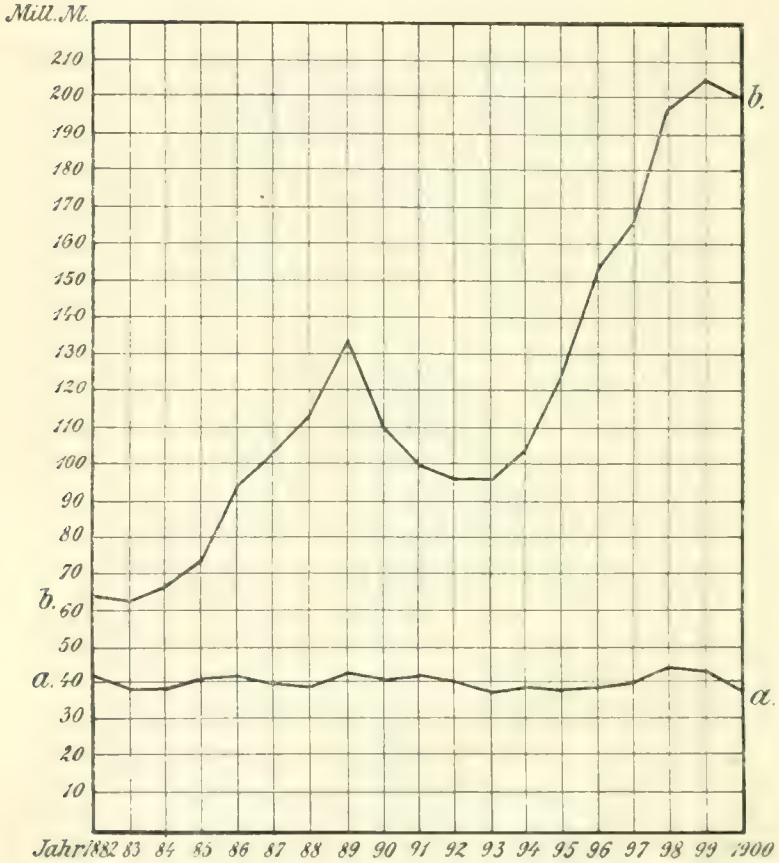
1. Bewegung der Mehr-Eintragungen von Hypotheken in den ländlichen Bezirken Preußens.



2. Bewegung der Mehr-Eintragungen von Hypotheken im Königreich Bayern r. d. Rh. von 1895—1902.

a. auf land- oder forstwirtschaftlich benutzten Grundstücken.
b. auf landw. und zugleich gewerblich benutzten Grundstücken.
c. auf städtisch oder gewerblich benutzten Grundstücken.



3. Bewegung der Pfandeinträge im Großherzogtum Baden von 1882—1900.

a. = Pfandeinträge, welche Landwirte belasten.
b. = Pfandeinträge, welche Gewerbetreibende belasten.